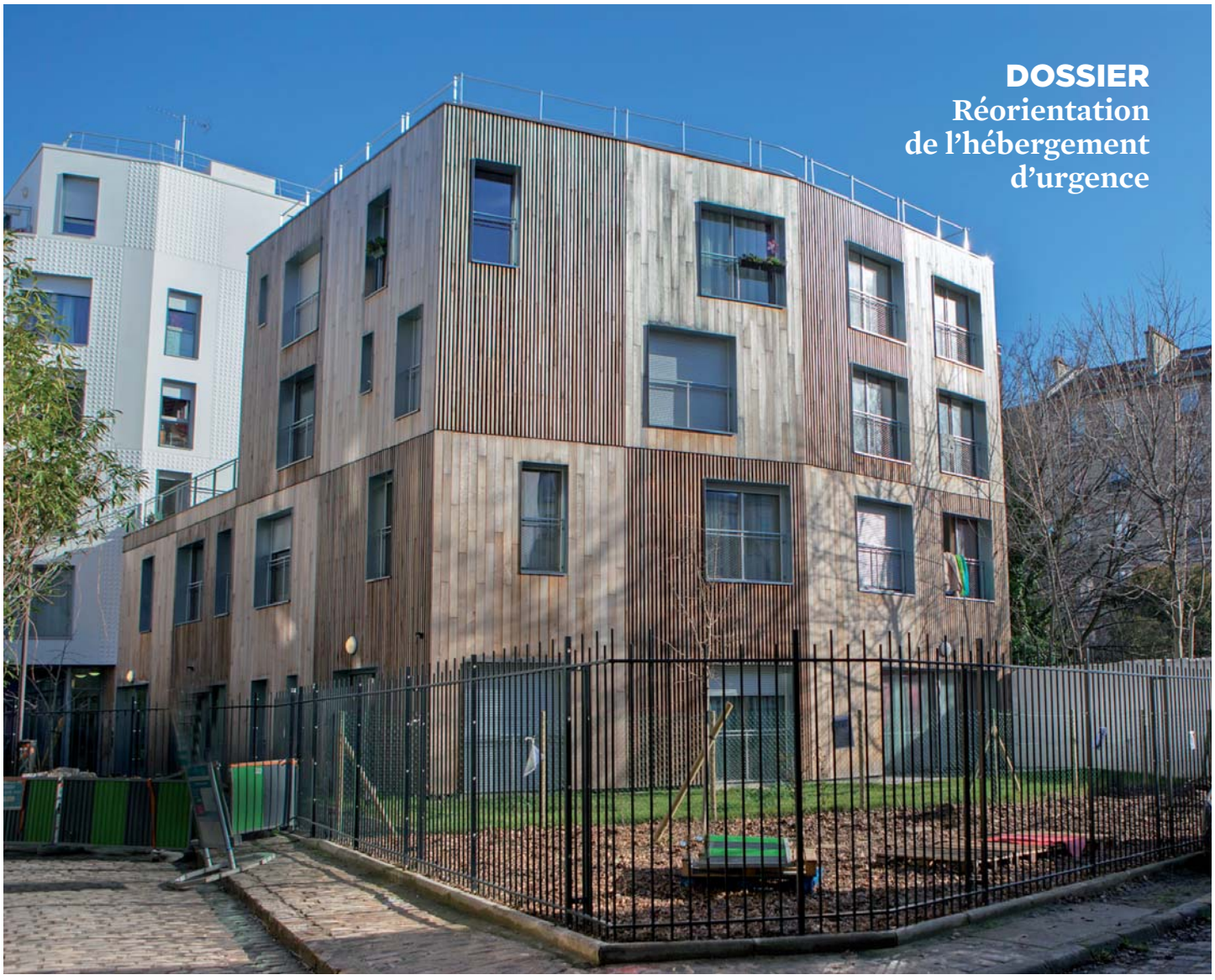
N° 971
du 30 juin 2013

Actualités habitat

À LA UNE
Le point sur la mutualisation

COMMUNICATION
Semaine Hlm : première édition réussie

DROIT ET FISCALITÉ
La copropriété et les économies d'énergie



DOSSIER
Réorientation de l'hébergement d'urgence

Bimensuel d'information édité par L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Habitat et Société

Au sommaire du numéro de juin 2013

DOSSIER

Le logement social au cœur des écoquartiers

Bien que la notion d'écoquartier ne connaisse aujourd'hui en France aucune définition juridique, ni normative ou réglementaire, les bailleurs sociaux sont impliqués dans la démarche en tant qu'aménageurs, constructeurs, gestionnaires comme le montrent les exemples présentés dans ce dossier.

HABITAT EN CHIFFRES

Études Insee sur les revenus et le patrimoine des ménages. L'Insee publie trois études sur les inégalités de vie, le niveau de vie des personnes âgées et l'endettement des ménages.

ÉCONOMIE

• **Coûts de production des logements sociaux depuis 2005.** Une étude de la Caisse des dépôts confirme une hausse de 53 % des coûts de production des logements locatifs sociaux depuis 2005.
• **Des pistes pour baisser les coûts de construction.** Avec des organismes Hlm et des partenaires, l'USH a conduit un travail sur la maîtrise des coûts de production pour identifier des pistes de progrès.

TERRITOIRES

• Deux France en cartes
• Territoires : productivité ou redistribution ?

AMÉNAGEMENT

Comment concilier égalité sociale et territoriale ?

CONSTRUCTION

Conception-réalisation : affiner son usage. Si la procédure, peut permettre d'optimiser les délais, les coûts et les choix techniques, elle n'est pas pour autant une solution miracle, ni aussi simple qu'elle le semble.

Pour recevoir Habitat et Société chaque trimestre, abonnez-vous

Abonnement annuel 2013 : 102 € (organismes), 125 € (non Hlm). Étranger : 178 €. Le numéro : 35 €.
Service des abonnements : L'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles - Éditions
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08. Tél. : 01 40 75 52 63.

La responsabilité de réussir

La crise que traverse notre pays se traduit par des difficultés d'accès à un logement de qualité à coût abordable pour une part grandissante de nos concitoyens. Le Président de la République a annoncé, le 21 mars 2013, un plan d'investissement pour le logement autour d'un objectif de construction de 500 000 logements par an dont 150 000 logements locatifs sociaux et de réhabilitation thermique de 120 000 logements sociaux.
Cet objectif est partagé par le Mouvement Hlm. Nous avons engagé depuis plusieurs mois, avec l'ensemble des Fédérations, un long travail, sérieux, pour définir les éléments-clefs d'un Pacte qui nous engage et qui engage les pouvoirs publics à nos côtés.
Les instances de l'USH ont plusieurs fois pu en débattre, et je tiens à remercier les présidents des Fédérations qui se sont investis tout au long de ce travail pour nous permettre de proposer unanimement au Premier ministre et à la Ministre du Logement les termes de ce Pacte.

Conclu pour une période de trois ans (2013-2015), ce qui correspond à la période de montée en régime pour atteindre les objectifs fixés, ce Pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement marquera la volonté du Mouvement Hlm de se mobiliser pour contribuer à atteindre les objectifs fixés par le gouvernement (production par les Hlm de 120 000 logements locatifs sociaux et réhabilitation thermique de 100 000 logements locatifs sociaux) et participer à la recherche de réponses concrètes à la crise que traverse notre pays. Il concrétisera ainsi la mission des organismes Hlm d'être au service de l'intérêt général et l'engagement de l'Etat à les soutenir pour :

- réunir les conditions de la relance : garantir le maintien des aides à la pierre et créer des conditions fiscales (taux de TVA réduit), réglementaires et foncières favorables, soutenir la production et la réhabilitation par la mutualisation des fonds propres des organismes Hlm ;
- soutenir les organisations de locataires dans la préparation des élections de leurs représentants en 2014 ; accompagner la mise en place de la réforme des attributions ; développer les missions sociales des organismes Hlm ;
- soutenir l'innovation.

L'USH propose par ailleurs à l'Etat la mise en place d'un dispositif de pilotage partagé nationalement et décliné dans les territoires. Dans le détail, la mutualisation financière s'élèvera, sur la base de la programmation 2013, à 280 millions d'euros. Ce dispositif financier sera alimenté par une cotisation généraliste basée sur les loyers, le nombre de logements gérés et les cotisations versées par les organismes à la CGLLS. Nos organismes ont un rôle important à jouer dans les mois et les années qui viennent pour répondre aux besoins de logements de millions de nos concitoyens et être un acteur économique dynamique dans la crise. Nous avons maintenant devant nous la responsabilité de réussir.
La production et la gestion de logements sociaux sont des processus complexes qui mobilisent un nombre important de partenaires nationaux et de collectivités locales. Avec ce Pacte, la mobilisation de chaque organisme Hlm pour atteindre les objectifs fixés s'inscrira dans une dynamique collective au plan national comme au plan local.

Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

SOMMAIRE

Logial

SA Hlm du Cotentin - © G. Ricard

Pole Habitat Colmar Centre Alsace

Première Semaine nationale des Hlm : retour en images, pages 8 à 11

Pas-de-Calais Habitat

Tour(s) Habitat

Foyer Jurassien

Troyes Habitat

Caen Habitat

Remise des prix - © J-F. Bernard-Sugy

ÉDITORIAL
1 Edito de Jean-Louis Dumont, président de l'USH.

À LA UNE
4 Rapport de K. Delli sur le logement social adopté par le Parlement européen. • Nominations. • Politique de l'habitat : objectif, construire. • En bref.
5 Le point sur la mutualisation. • Le chiffre de la quinzaine.

ÉVENEMENTS
6 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

VIE INSTITUTIONNELLE
7 AG des OPH à La Rochelle : résolution adoptée.

COMMUNICATION
8 Semaine nationale des Hlm : une première édition plébiscitée. • Remise des prix du concours de courts métrages.

ÉCHOS
12 En bref. • Nominations. • SA du Hainault. • SAMO.
13 Foyer Stéphanais/Quevilly Habitat. • Information judiciaire. • Foncière Logement. • Ouvrage.

RÉGLEMENTATION
14 Marchés Hlm : les délais de paiement des contrats passés par des organismes Hlm.

ÉNERGIE
15 Presqu'Ile Habitat : eau de mer à tous les étages.

LE DOSSIER
16 Une réorientation de l'hébergement d'urgence.
18 Santé psychique et logement : une convention partenariale inédite à Lyon.
19 Urgence, stabilisation, insertion : une palette d'outils. • En bref.
20 Partenord Habitat : Le Triangle, un foyer de stabilisation à Denain. • SIP : foyer d'hébergement d'urgence. • Le Toit Familial : un nouveau CHRS à Roanne.
21 Coopération et Famille s'engage aux côtés d'Emmaüs Solidarité. • Sageco : une résidence multi-produits.
22 Oise Habitat : maison-relais pour femmes et enfants. • Paris Habitat : pension de famille dans le 14e arrondissement. • Une convention CILSO-Ville de Bordeaux.
23 Trois Moulins Habitat : une pension de famille à Jouarre (77). • Habitat 35 : première maison-relais à Redon. • OPH Avignon : la maison-relais Denis Martin.
24 Office Montreuillois de l'Habitat : « centenaire » innovant et participatif. • Emmaüs Habitat : une résidence sociale.
25 Villeurbanne Est habitat : une résidence sociale à double vocation. • En bref.

DROIT ET FISCALITÉ
26 Loi Grenelle 2 : la copropriété et les économies d'énergie.

FORMATION
28 Afpols : stages de septembre 2013. • Séminaire.

Actualités habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; télécopie : 01 40 75 68 21 ; Internet : www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrice :** Pascale Baret. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Collaboration :** Nicole Rudloff. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18e). **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0513 G 83187. **Dépôt légal :** 2e trimestre 2013. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Tél : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2013 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 240 € TTC ; autres abonnés France : 420 € TTC ; étranger : 450 € ; le numéro : 25 € TTC. **Photo de couverture :** Pension de famille à Paris avec 17 studios et résidence de 14 logements familiaux réalisée par Paris Habitat ; Arch. : SOA Architectes ; voir article page 22. © E. Bovet. **Publicité :** page 3.
Ce numéro comporte un supplément de 20 pages sur les opérations remarquables de la Fédération des Coopératives d'Hlm.
Actualités habitat a été imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement, certifié PEFC™ FCBA/10-31-1144 par l'imprimerie DEJALINK, certifiée Iso 14001 : 2004 et Imprim vert.

Avec Promotelec Services

CERTIFIER UNE CONSTRUCTION DE QUALITÉ N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE

Nouveau Label Promotelec pour les logements neufs

Le Nouveau Label Promotelec, conforme aux exigences de la RT 2012, s'articule autour de prescriptions obligatoires. Quels que soient les systèmes de production énergétique utilisés, il permet de garantir un niveau de qualité sur les postes clés du bâtiment.

Il s'enrichit de deux mentions facultatives attendues :
- Habitat adapté à chacun
- Habitat respectueux de l'environnement

Promotelec Services, certificateur expert depuis plus de 40 ans a été retenu par l'association Promotelec pour certifier des logements sur la base de son référentiel.

LES + DU LABEL

- Il permet, avec ses mentions, de répondre aux demandes des collectivités.
- Il complète la démarche de qualité propre à chaque bailleur.
- Il supporte les niveaux de performance énergétique d'Etat en cours d'élaboration.
- Il inclut la production de l'attestation thermique règlementaire.

... Et toujours aussi simple

Un site dédié, une hotline, des techniciens disponibles
Une exploitation optimisée des données règlementaires

4 étapes clés dans la certification de votre projet :

1. Vous recevez un **devis** personnalisé.
2. Vous obtenez une **attestation** de demande de label.
3. Votre dossier bénéficie d'un **suivi** individualisé.
4. Votre projet fait l'objet d'un **contrôle** systématique de conformité en fin de chantier.

MARQUETIS ONE

Pour plus d'information

N°Indigo 0 825 042 022
0,15 € TTC / MN

www.promotelec-services.com

PROMOTELEC SERVICES

Rapport de K. Delli sur le logement social adopté par le Parlement européen

K. Delli, D. Cohn Bendit, C. Roumet. © DR

Le 11 juin 2013, le Parlement européen a adopté une résolution sur le logement social portée par Karima Delli, député EELV. Avec 353 voix pour, 151 voix contre et 189 abstentions, ce texte recommande notamment aux Etats membres de mettre en place un nombre minimum de logements sociaux dans les zones tendues, de promouvoir la mixité sociale au sein du parc de logement social, de renforcer la transparence dans l'attribution des logements sociaux, d'utiliser en priorité les fonds FEDER pour améliorer l'efficacité énergétique des logements afin notamment de lutter contre la précarité énergétique. La résolution formule 77 recommandations réparties en cinq thèmes :

- promouvoir le rôle social et économique du logement social ;
- vers une politique européenne du logement social ;
- encourager l'investissement pour l'emploi et l'économie verte ;
- lutter contre la pauvreté et promouvoir l'inclusion et la cohésion sociale ;
- lutter contre la précarité énergétique.

A l'issue du vote, Karima Delli a déclaré qu'« Avec ce rapport sur le logement social, l'Europe entre de plain-pied dans le débat sur le logement qui agite nombre de pays européens. Ce rapport se voulait un aiguillon et un guide pour des politiques de logement social ambitieuses et efficaces. (...) A l'heure où l'on reproche à l'Union européenne d'être éloignée des réalités, elle prouve qu'en investissant dans le logement social, elle peut contribuer à redonner confiance aux citoyens européens en améliorant leurs conditions de vie. C'est aussi l'occasion de créer des emplois verts de qualité non délocalisables, via le développement de filières vertes dans la construction et la rénovation de logement ».

En votant ce rapport, le Parlement européen entend rappeler à la Commission et aux Etats membres que les dépenses effectuées dans le secteur du logement social permettent non seulement de garantir le respect de droits fondamentaux, de répondre à l'urgence sociale mais aussi de contribuer à créer des emplois durables, à stabiliser l'économie, à promouvoir la mobilité du travail, à lutter contre les changements climatiques, combattre la précarité énergétique et améliorer la qualité de vie des citoyens. ■

Nominations au CNH

Par arrêté du 7 mai, ont été nommés au Conseil national de l'habitat, **Frédéric Paul,** directeur général de l'Union sociale pour l'habitat ; **Yannick Borde,** président du Crédit immobilier de France et de l'UES-AP ; Cédric Mignon, directeur du développement Caisse d'épargne, membre du comité exécutif de BPCE ; Jean-Michel Mangeot, délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers de France ; Pierre Mallet, vice-président de l'Union nationale de la propriété immobilière. ■

Politique de l'habitat Objectif : construire

Après le vote, en janvier dernier de la loi sur la mobilisation du foncier public et le renforcement des obligations de construction de logements sociaux, le Parlement a adopté le 20 juin dernier le projet de loi autorisant le gouvernement à recourir à des ordonnances pour accélérer les projets de construction. Dès le 17 juillet, Cécile Duflot présentera au Conseil des ministres la première ordonnance qui permettra de réduire les délais de traitement des contentieux et de lutter efficacement contre les recours malveillants. D'ici la rentrée, a indiqué le ministère, « la Ministre mettra en œuvre les autres mesures annoncées par le Président de la République le 21 mars dernier dans le cadre de la présentation du plan d'investissement pour le logement : facilitation de bureaux en logements, création d'une procédure intégrée pour le logement, définition d'un statut pour le logement intermédiaire, etc ».

Prochaine étape, la présentation au conseil des ministres du 26 juin du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové « Alur », sur lequel nous reviendrons dans le prochain numéro d'*Actualités habitat*. Un texte de 84 articles, qui comportera des mesures en faveur de la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, une régulation du marché du logement, un apaisement des rapports locatifs dans le secteur privé, un développement de formes d'habitat alternatives. Depuis le début juin, la ministre de l'Egalité des territoires et du Logement distille les annonces relatives à ce texte détaillant tour à tour les mesures portant sur l'encadrement des professions immobilières, les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion, la lutte contre l'habitat indigne.

De son côté, le Président de la République a annoncé lors des « 24 heures du bâtiment » que « pour concilier les intérêts des promoteurs, des constructeurs et des épargnants, un cadre fiscal sera défini pour encourager l'acquisition de logements par les investisseurs institutionnels et qu'il y aura pour le logement intermédiaire une baisse du taux de TVA à 10 % », ce produit « correspondant à une vraie demande du marché ». ■

Cécile Duflot, en visite le 17 juin dernier, au Jardin de Jules à Villeurbanne, un projet de 38 logements qui associe 24 logements commercialisés en accession sécurisée à la propriété par la coopérative d'Hlm Rhône Saône Habitat et 14 logements pour la coopérative d'habitants le Village Vertical, dont 4 logements en résidence sociale jeune. © DR

En bref

Inconstitutionnalité. Saisi par le Syndicat français de l'industrie cimentière et la Fédération de l'industrie du béton, le 18 mars dernier, le Conseil constitutionnel a, dans une décision du 24 mai 2013, jugé inconstitutionnel le décret du 15 mars 2010 qui fixait une quantité minimale de matériaux de bois dans certaines constructions nouvelles au motif que cette disposition portait atteinte à la liberté d'entreprendre, et l'a abrogé. ■

Le point sur la mutualisation

Les aides issues de la mutualisation seront versées aux organismes pour financer la construction ou la rénovation de logements. © F. Achdou pour Logement Francilien

Suite au comité exécutif de l'USH du 12 juin dernier qui a validé l'architecture et le contenu du Pacte d'objectifs et de moyens que l'USH propose au Gouvernement, la conférence des présidents s'est réunie, le 18 juin, pour arrêter les modalités financières de la mutualisation des fonds propres, demandée par l'Etat en contrepartie de la baisse de la TVA. Quid de ce dispositif voulu simple et lisible ?

Les dispositifs d'aides et de cotisation concernent les organismes Hlm métropolitains disposant au 1er janvier de l'année d'un patrimoine de logements locatifs, hormis ceux faisant l'objet d'un plan de rétablissement d'équilibre ou d'un plan de consolidation de la Caisse de garantie du logement locatif social.

Pour chacune des années 2013, 2014 et 2015, des aides issues de la mutualisation bénéficieront aux organismes Hlm ; elles sont calculées eu égard aux prêts signés en cours d'année au titre des prêts à la production et à la réhabilitation de la CDC. Ainsi, en 2013, sur la base de la programmation, le montant des aides issues de la mutualisation est estimé à 280 millions d'euros. Ces aides versées aux organismes pour financer la construction ou la rénovation de logements varient selon les zones :

- 3 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 1 ou 1 bis ayant donné lieu en 2013 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLA-I de la CDC ;
- 1 300 euros par nouveau logement produit ou acquis en zone 2 et 3 ayant donné lieu en 2013 à la signature par l'organisme d'un prêt PLUS ou PLA-I de la CDC ;
- 5 % du montant total des « Eco prêts » et prêts PAM de la CDC signés au cours de l'année 2013.

La CDC dressera un bilan des prêts signés l'année précédente afin de calculer les aides revenant à chaque organisme.

Le montant total des aides comptabilisées au cours de l'année 2013 (augmentées des éventuels frais de gestion du dispositif) sera couvert par une cotisation appelée auprès des organismes Hlm sur une base égalitaire adossée sur les loyers, le nombre de logements gérés et les cotisations versées par les organismes à la Caisse de garantie du logement locatif social. Cette cotisation sera répartie entre les organismes :

- pour 25 % en fonction des montants de cotisations les plus récentes dues à la CGLLS conformément aux dispositions de l'article L.452-4 du CCH dans sa rédaction de mars 2013 ;
- pour 50 % en fonction des loyers et des redevances au titre des logements locatifs sociaux et des logements-foyers tels que ceux-ci sont pris en compte dans la cotisation CGLLS évoquée précédemment ;
- pour 25 % en fonction du nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers tel que pris en compte au a) de l'article L.452-4-1 du CCH pour le calcul de la cotisation additionnelle à la CGLLS la plus récente.

La CGLLS dressera et fournira à la CDC, un état des indicateurs mentionnés afin de calculer la cotisation due par chaque organisme.

Une « commission de mutualisation financière Hlm », créée auprès du Comité exécutif de l'USH, sera chargée de valider le calcul des aides et cotisations, de faire procéder aux versements ou appels de fonds, de dresser un bilan annuel du dispositif, de statuer sur les cas particuliers relevés et de proposer les évolutions souhaitables du dispositif.

Au vu des aides consenties, de la cotisation due pour chaque organisme est calculé un solde perçu ou dû par chaque organisme.

La CDC gèrera la plate-forme financière opérationnelle qui percevra les cotisations nettes dues et versera les aides nettes telles que validées par la commission de mutualisation financière Hlm. ■

La table des matières du 1er semestre 2013 paraîtra en supplément du numéro du 30 août.

LE CHIFFRE DE LA QUINZAINE

+ 1,7 %

en volume pour les dépenses liées au logement en 2012,

après un repli de 1,1 % en 2011, indique Insee première, dans sa livraison de juin n° 1450. Les dépenses de chauffage et d'éclairage rebondissent en volume du fait du retour à la normale des températures après une année 2011 très douce (+ 6,5 % après – 11,5 %). Ainsi la consommation d'électricité progresse de 6,7 % en volume et celle du gaz de 11,5 %. Les prix ralentissent mais restent dynamiques (+ 5,6 %). En valeur, les loyers directement pris en charge par les ménages, c'est-à-dire après déduction des aides au logement, accélèrent en 2012 (+ 2,8 % après + 1,8 %). Après six années consécutives de ralentissement, les prix des loyers augmentent (+ 1,6 % après + 0,9 % en 2011). En revanche, les aides au logement ralentissent, même si elles demeurent dynamiques (+ 3,1 % après + 4,8 %). A noter aussi que ces dépenses liées au logement représentent 78,2 % en 2012 des dépenses pré-engagées, sur lesquelles les ménages peuvent difficilement influer à court terme, représentant elles-mêmes 27,9 % du revenu disponible brut des ménages. Dans le même temps, la dépense de consommation des ménages a baissé en volume en 2012 ; c'est la seconde baisse des dépenses de consommation enregistrée en 60 ans.

1

2

3

4

5

6

1- « Créutile ». C'est le nom d'un concours organisé pour la troisième année consécutive par le groupement de bailleurs sociaux Oxalia. L'idée : fabriquer un objet utile avec quelques déchets et un peu d'imagination. Cette année, les locataires ont été rejoints par le personnel des bailleurs. Sur une cinquantaine d'œuvres réalisées, trois ont remporté un prix à la grande finale régionale, dont le « super recycleur » du petit Mehdi, en photo avec Jean-François Devillers, président du directoire de la SA Habitat du Nord et Jean-Pierre René, DG du directoire du Cottage Social des Flandres. **2- City Raid.** 250 enfants se sont engagés dans un raid citoyen, véritable cours d'éducation civique grandeur nature. Rouen Habitat s'associe depuis plusieurs années à l'événement, accueille les participants de ce parcours d'orientation durant la journée et offre les coupes aux vainqueurs. **3- Expo photos.** L'OPH de Gennevilliers vient d'accueillir une exposition photos itinérante, avec pour thème « d'hier à aujourd'hui, le logement social, une solution d'avenir ». Montée en collaboration avec la CNL 75, à l'occasion du centenaire de la loi Bonnevay, l'exposition proposait un panorama du logement social. **4- Regards croisés.** A l'issue de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Val Saint-Jean, Manche Habitat, en collaboration avec la Ville de Saint-Lô, a donné la parole aux habitants et acteurs du projet. Une série de témoignages qui révèlent l'attachement de tous à ce quartier. **5- Guide vert.** Troyes Habitat vient de réaliser le guide des gestes verts : un moyen d'orienter au quotidien les locataires sur la voie de l'écologie, mais aussi de l'économie. Des thématiques aussi diverses que la consommation d'eau et d'énergie, le tri ou encore le civisme, y sont abordées. Astuces et liens utiles complètent ce petit livret pédagogique simple et ludique. **6- Photographes d'un soir.** Après avoir monté leur dossier de subvention relevant du dispositif « ados en action » auprès de la CAF, avec l'appui de la Maison de quartier, dix jeunes de 12 à 16 ans se sont vu confier par la SA du Hainault la couverture photographique de la Fête des voisins à Saint-Saulve (59), sous la houlette de l'adjointe au maire qui anime un atelier photo, en contrepartie d'une rétribution : passer une journée au Futuroscope. ■

Assemblée générale des OPH, à La Rochelle

Résolution votée

Dans un contexte économique et social marqué par une forte crise du logement, les Offices publics de l'habitat veulent prendre toute leur place dans les objectifs de construction et de rénovation thermique affichés et inscrits dans le Pacte entre l'Etat et l'USH. Ils sont depuis toujours des acteurs impliqués de la cohésion sociale et de l'égalité des territoires. Ils veulent donc contribuer positivement à l'effort voulu par l'Etat. Les Offices ont dépensé 9 milliards d'euros d'investissements et de travaux en 2011 sur l'ensemble du territoire national, générant des activités et des emplois non délocalisables, notamment dans de très nombreuses PME.

Ils se félicitent des annonces faites par les pouvoirs publics, dans lesquelles le ministère de l'Egalité des territoires et du Logement a pris toute sa place, sur le taux de TVA de 5 % tant pour la construction que la rénovation, dans un contexte très difficile pour les finances publiques, ainsi que de l'amélioration très sensible des conditions financières apportées à l'éco-prêt.

Les Offices notent que l'accord intervenu avec Action logement pour une durée de quatre ans, dégage des moyens importants pour la production de logements. Ils demandent qu'ils soient équitablement répartis entre les organismes et les territoires. Ils sont sensibles à la volonté de l'Etat de mobiliser tous les opérateurs du logement social dans chacune des régions et avec l'ensemble des partenaires, afin de veiller à concrétiser la montée en charge de la production et de la rénovation, tout en veillant à identifier les freins et blocages empêchant l'atteinte des objectifs.

Les Offices sont prêts à mettre en œuvre le principe d'une mutualisation financière entre organismes après la suppression du prélèvement sur le potentiel financier. Ils le font dans un esprit de consensus en veillant à tenir compte d'une de leurs spécificités, celle d'être présents dans tous les territoires, et en particulier ceux classés en zone 3.

Les Offices ont doublé leur production de logements en moins de dix ans. Il s'agit là à nouveau de l'accroître progressivement pour la porter à 50 000 logements, soit une hausse de plus de 40 % par rapport à 2011, alors même que le ralentissement de la production privée peut être un frein à la nôtre puisque une part croissante de celle-ci est issue de la VEFA. Ils soutiennent la volonté des pouvoirs publics de poursuivre la politique de rénovation urbaine à travers un PNRU 2.

Les conditions de notre réussite collective, telles qu'exprimées et expliquées dans notre rapport sur les orientations de la Fédération, pourront être réunies :

- si une plus grande stabilité est assurée à l'ensemble des organismes Hlm dont le modèle économique repose notamment sur le long terme. Nous avons besoin, puisqu'il y a urgence sociale, de décisions claires, rapides et pérennes pour concrétiser notre engagement. Le financement à partir du Livret A à des conditions identiques, quel que soit le territoire ou l'organisme, constitue un des piliers de ce modèle ;
- si un accès beaucoup plus équitable aux financements d'Action logement leur est enfin possible : les Offices représentent 40 % de la production mais ont accès à seulement 20 % des financements du 1 % ;
- si chacun des partenaires peut continuer à mobiliser les moyens dégagés jusqu'à présent : les collectivités locales qui, par leurs efforts financiers, ont compensé la baisse historique des aides à la pierre ; le maintien par l'Etat des exonérations de TFPB et de son abattement de 30 % dans les ZUS ; le respect de l'engagement pris par le président de la République de doubler le montant des aides à la pierre pour accompagner l'augmentation de la production ; l'accélération de la mise à disposition du foncier public telle que prévue par la loi Duflot 1 ;
- si l'APL, et notamment le forfait charges, indispensable au maintien d'un taux d'effort acceptable pour de plus en plus de locataires, est revalorisée chaque année.

Les pouvoirs publics ont décidé d'un moratoire sur certaines normes, notamment dans le domaine de la construction. C'est une bonne nouvelle qui pourrait permettre d'arrêter enfin la hausse très forte des coûts de construction (et des loyers). Il leur faut donc veiller à ce que les demandes du Mouvement Hlm et de l'ensemble des professionnels du bâtiment sur la RT2012 et les labels HPE/THPE qui lui sont associés soient entendues, au risque de voir les marges de manœuvre financières qu'ils ont eux-mêmes créées, totalement absorbées par un nouvel accroissement des coûts. Les Offices alertent les pouvoirs publics sur les conséquences en termes de coût de la nouvelle réglementation concernant l'amiante notamment pour les opérations de réhabilitation.

Le ministère de l'Egalité des territoires et du Logement a engagé une importante concertation sur l'information des demandeurs et les processus d'attribution, dont les conclusions viennent d'être rendues publiques. A cette occasion, a été réaffirmée la nécessité de développer l'offre de logements sociaux ainsi que le caractère généraliste du logement social. Les Offices se félicitent des propositions qui améliorent l'accueil et l'information des demandeurs, pour rendre les processus d'attribution plus transparents et plus lisibles. Ils soulignent dans ce cadre que les accords collectifs fixant les priorités à l'échelle d'un territoire doivent se préoccuper du logement des plus démunis mais aussi de la mixité sociale et des équilibres de peuplement, indispensables au bien vivre ensemble. Les commissions d'attribution des logements doivent rester des instances décisionnelles.

Le rôle grandissant des intercommunalités dans les politiques du logement, rôle amené à se renforcer encore à l'avenir à travers d'autres projets de loi, conduit le Gouvernement à proposer le rattachement des Offices communaux à l'EPCI, ayant la compétence logement, quand il y a un EPCI. Pour les Offices, il s'agit de prendre en compte cette évolution pour demeurer des acteurs incontournables du logement social dans leur territoire. Mais il faut leur laisser un temps suffisant après le prochain mandat municipal pour que cette réforme soit appliquée efficacement. Cependant, dans l'hypothèse d'un rattachement de plusieurs d'entre eux à un même EPCI, ils s'opposent à toute idée de fusion obligatoire. Ce n'est pas au moment où il faut mobiliser les compétences pour accroître massivement la production, qu'il faudrait se laisser distraire par le temps et l'énergie nécessaires à des réorganisations d'une telle importance. Mobiliser les compétences, c'est aussi mettre en œuvre la réforme du cadre juridique du contrat des directeurs généraux pour le moderniser.

Les Offices font observer qu'ils sont de fait, et notamment par leur statut, des acteurs de l'égalité des territoires : ce n'est pas nécessairement leur taille qui détermine leur capacité à répondre concrètement aux demandes des collectivités locales dans des territoires qu'ils ne veulent pas abandonner. Les Offices ne refusent pas des évolutions adaptées à leurs territoires et soulignent le rôle incontournable de la CGLLS dans la sécurisation des conditions financières de leur activité et dans l'accompagnement de la transformation de leur tissu. Ils demandent la mise en place de nouveaux outils de coopération, notamment les communautés d'Offices. Les Offices participeront avec volontarisme à la réussite de ce Pacte dans un esprit, ils le souhaitent, de confiance réciproque avec l'Etat. ■

Une première édition plébiscitée

Sur l'ensemble de l'Hexagone, les bailleurs sociaux ont participé massivement à cette première édition : pas moins de 537 actions menées par quelque 224 organismes. Les initiatives, originales, diverses, se sont multipliées : tables rondes, visites de chantiers, de patrimoine ou d'installations techniques, rencontres bailleurs/locataires, ouverture de commissions d'attribution, expo photos, actions de sensibilisation aux économies d'énergie, ateliers pour les enfants, etc. Retour en images sur ces événements.

Tribunal des idées reçues à Grenoble (38) - Absise. © DR

Voyage de presse et exposition « Stop aux idées reçues ! » par dix acteurs et promoteurs du logement social à Angers (49) - Actions interbailleurs. © DR

Echanges avec les partenaires sur le thème des services aux locataires à Lyon (69) - Grand Lyon Habitat. © DR

Ouverture d'une commission d'attribution logements à Paris (75) - Toit et Joie. © DR

Exposition photos « Logement social en Ile-de-France : des résidences où il fait bon vivre » visible au Conseil Régional (75) - Aorif. © DR

Conférence-débat au Conseil général à Toulouse (31) - Groupe des Chalets. © DR

Création d'une œuvre artistique à partir d'encombrants à Saint-Herblain (44) - Atlantique Habitations. © DR

Concours « Vu(e) de ma fenêtre » à Nantes (44) - Nantes Habitat. © DR

« Le bus », lauréat du concours « Clic et flash sur mon Hlm » à Cormeilles-en-Parisis (95) - Opievoy. © DR

Manifestation en plein air en l'honneur des locataires, au Parc de la Tête d'Or à Lyon (69) - Opac du Rhône. © J-F. Marin

« Tous acteurs solidaires du quotidien ! » : appel à témoignages sous forme de lettres, dessins, films à Aubervilliers (93) - OPH d'Aubervilliers. © M. Delmestre

Œuvres réalisées dans le cadre du concours « Graines d'artistes » à Freyming-Merlebach (57) - Moselis. © Focalize

Pique-nique citoyen et flashmob au parc Saint-Pierre à Alfortville (94) – Logial © DR

Une journée d'animation pour l'amélioration du cadre de vie et la valorisation des valeurs de solidarité et de citoyenneté à Oissel et Cléon (76) - Le Foyer Stéphanais. © DR

Spectacle d'accompagnement du projet de rénovation urbaine par le Groupe Zur à Créteil (94) - Efidis. © jmm

Porte ouverte d'appartement-témoin du projet Génération d'Habitat Innovant (GHI) à Bordeaux (33) - Aquitanis. © DR

Les 20 ans du concours balcons fleuris à Caen (14) - Caen Habitat. © DR

Un chantier « Mode d'emploi » du logement à énergie passive à Brest (29) - Brest Métropole Habitat. © DR

Opération « les coulisses d'un BBC » à Cabestany (66) - Polylogis. © DR

Inauguration et spectacle de rue dans le quartier Maïmat à Muret (31) - Promologis. © DR

Inauguration d'une résidence BBC, située dans le quartier du Banc Vert à Dunkerque (59) - La Maison Flamande. © A. Noël

Visite du patrimoine nouvelle génération, inauguration d'une résidence et présentation des métiers du logement social à Nancy (54) - Meurthe et Moselle Habitat. © DR

Inauguration d'une résidence de 27 logements sur la commune de Fenouillet (31) - Colomiers Habitat. © DR

Mise en scène d'un quartier novateur, Les Normaliennes à Clermont-Ferrand (63) - Ophis. © DR

Remise des prix du concours de courts métrages

Point d'orgue de la Semaine nationale des Hlm, la soirée de remise des prix du concours de courts métrages « Hlm sur cour(t) », la projection des films et une table ronde avec des professionnels des médias.

C'est en images d'archives de l'INA sur le rôle des Hlm dans la lutte contre les taudis et la promotion d'un habitat de qualité, et en témoignages vidéos de personnalités (l'auteur Daniel Picouly, l'actrice Ariane Ascaride et la navigatrice Isabelle Autissier), racontant comment le logement social permet de se construire un itinéraire résidentiel mais aussi personnel, que s'est ouverte la soirée à la Bibliothèque nationale de France, à Paris, le 11 juin. Elle a rassemblé quelque 300 personnes issues du monde du Mouvement Hlm, de l'audiovisuel, des élus et des locataires Hlm.

« Nous sommes des professionnels mais aussi des militants des parcours de vie, a indiqué Jean-Louis Dumont, président de l'USH. Le logement social offre des conditions de vie de qualité à un prix abordable, pour une large part de la population, de la plus fragile à celle la plus installée ».

Quatre créations originales

Projetées en exclusivité dans le grand auditorium de la BNF, les quatre créations originales retenues pour le concours Hlm sur cour(t) ont des tonalités très différentes qui ont séduit le jury présidé par Abdellatif Kechiche et composé de représentants du monde académique, de journalistes, de professionnels de l'audiovisuel et du cinéma et de représentants de l'USH ainsi que les partenaires du concours (la Poste, la Banque postale, GrDF, Dalkia et Qualitel).

- Premier prix : *Les Préjugés anonymes*. C'est l'humour décalé et la représentation burlesque du vivre ensemble des jeunes réalisatrices Anne-Claire Jaulin et Sophie Galibert qui leur ont valu le Premier prix : elles mettent en scène la thérapie loufoque d'un jeune homme qui tente de vaincre sa névrose des Hlm.
- Deuxième prix : *Derrière la porte* de King Pierre Ngulungu, une rencontre touchante entre un adolescent et un vieil homme dans un immeuble Hlm ;
- Troisième prix : *Cache-cache* de Maïmouna Doucouré, une partie de jeux entre enfants dans la cour d'un immeuble qui se fait cour de récréation ;
- *Go Forth*, de Soufiane Adel, un émouvant récit familial qui relie et fait dialoguer la Grande histoire et celle plus intime de sa grand-mère kabyle.

Les lauréats du concours de courts métrages et les partenaires entourant Jean-Louis Dumont, président de l'USH. © G. Roubaud/USH

Table ronde avec des professionnels de l'audiovisuel

Une table ronde avec pour thème « Les Hlm, quand l'image fait débat », rassemblait Cyril Auffret, rédacteur en chef à TF1, Edouard Zambeaux, rédacteur en chef de Périphéries à France Inter, Emmanuel Rivière de TNS Sofres, Joachim Soëtard, directeur de la Communication de l'USH et Michel Fréchet, président de la CGL. Cette rencontre a confirmé la logique de l'événement pour la presse notamment télé qui ouvre un journal ou une émission sur des faits négatifs en Hlm comme l'insécurité ou les émeutes urbaines. Ce type d'événements se produisent dans peu de sites mais mis en avant, ils occultent une réalité souvent traitée en deuxième partie de journal montrant que la majorité des habitants s'y trouvent bien. En radio, « les sujets positifs » sont plus difficiles à traiter et relèvent plutôt de magazines dans lesquels les Hlm ne sont pas un sujet spécifique. Les participants ont reconnu une grande méconnaissance des Français sur la diversité du monde Hlm et dénoncent le politiquement correct qui s'est peu à peu imposé au cours des dernières années sur ces thèmes. ■

Table ronde animée par Emilie Aubry ; de gauche à droite, Cyril Auffret, TF1 ; Edouard Zambeaux, France Inter ; Michel Fréchet, CGL ; Joachim Soëtard, USH ; Emmanuel Rivière, TNS Sofres. © G. Roubaud/USH

EN BREF

La convention Efidis/ Fondation Culture & Diversité vise à proposer un logement dans une des résidences Studefi aux étudiants des programmes Egalité des chances et aux boursiers, sélectionnés par la Fondation. Efidis prendra en charge l'instruction du dossier de demande de Locapass.

Sensibilisation des gardiens d'immeubles à la maîtrise de l'énergie. Le Réseau Batigère, en partenariat avec EDF Collectivités, lance une information aux conduites éco-responsables à destination des personnels de proximité. Au travers des séminaires de deux demi-journées intitulés « Devenir un ambassadeur de proximité du développement social durable » sur le site de la Tour EDF de La Défense (92), le Réseau propose aux gardiens de devenir des relais de la culture du développement durable auprès des locataires.
La mise à disposition d'un correspondant solidarité EDF Collectivités renforce l'accompagnement social de cette démarche.

Nouveau site Internet
- www.sipimmo.com

Nominations

La Résidence Urbaine de France

Sandrine Espiau est nommée directrice générale de La Résidence Urbaine de France, en remplacement de Frédéric Mira. Diplômée de l'EDHEC de Lille et de l'Institut de la Construction et de l'Habitat, Sandrine Espiau, 46 ans, est la première femme appelée à diriger une filiale de 3F. En 1991, elle rejoint Immobilière 3F, où elle exercera successivement les fonctions d'auditeur interne, de chef de projet à la direction de la promotion et à la direction du renouvellement urbain.
Depuis 2008, elle occupait les fonctions de directrice d'agence au sein de la direction de la construction Ile-de-France, en charge des départements de Seine-et-Marne, du Val-de-Marne et de l'Essonne.

Immobilière 3F-agence de Paris

Frédéric Mira est nommé directeur de l'agence de Paris d'Immobilière 3F. Titulaire d'un DESS de droit et politique de l'habitat de l'Université d'Orléans, Frédéric Mira, 44 ans, débute sa carrière en tant que responsable du service contentieux de la SA HLM d'Eure-et-Loir.
En 2003, il intègre Immobilière 3F en tant que responsable développement clientèle puis en qualité de responsable habitat.
Après la recomposition du patrimoine francilien de 3F et la spécialisation de La Résidence Urbaine de France sur le territoire de la Seine-et-Marne, il est nommé directeur général de cette filiale en 2009. ■

Au point accueil d'Anzin, avec l'un des gardiens en poste. © DR

SA du Hainault
Une nouvelle politique de gardiennage

En décidant d'ouvrir plus de 33 points d'accueil regroupant plusieurs gardiens au cœur de ses résidences d'habitat collectif à Lille et dans le Valenciennois, la SA du Hainault a décidé de renforcer la qualité de service au quotidien. Cela a nécessité de recruter 27 nouveaux gardiens qui s'ajoutent au 34 existants, placés sous la responsabilité des agences de proximité. Chaque gardien ayant en charge 120 logements en moyenne.
Ce renforcement du personnel de proximité va permettre à l'ESH d'être plus réactive dans le traitement de la propreté et de la sécurité des parties communes des immeubles ainsi que dans le suivi des entreprises sous contrats (ascenseurs, chauffage collectif, travaux dans les résidences...). Cela s'accompagne de l'évolution des missions des gardiens qui ont reçu ou recevront à cet effet une formation en interne selon un cursus certifiant se déroulant sur seize mois. Aux traditionnelles tâches de nettoyage des parties communes et de traitement des ordures ménagères, s'ajoutent de nouvelles missions techniques et relationnelles : la surveillance des bâtiments et des équipements ; les relations avec les locataires (accueil des candidats et visite des appartements ; la réalisation des états des lieux ; le contrôle des travaux effectués par les prestataires ; la maintenance de base ; la surveillance des résidences ; le rappel du règlement intérieur ; la lutte contre les incivilités et en appui des personnels des agences, la relance concernant les retards de paiement et la fourniture des attestations d'assurance. Cette nouvelle organisation entraîne une augmentation des charges locatives de 5 à 7 euros par mois. ■

SAMO
10 000e logement

La SAMO, filiale de la SNI, a fêté son 10 000e logement en mai. Créée en 1920 et adossée à la Caisse des dépôts depuis les années 1970, la société construit environ 400 logements par an dont plus de 77 % en Loire-Atlantique.
L'occasion de présenter ses dernières réalisations parmi les plus innovantes : une résidence en Label Passivhaus, dans l'écoquartier de Clisson ; plusieurs projets basés sur le procédé constructif à ossature bois du groupe Bénéteau dont une résidence universitaire de 300 lits à Nantes ; des opérations d'accession sociale et libre ; une résidence d'accueil pour jeunes adultes en difficultés sociales, un foyer pour handicapés ; enfin, deux opérations de sites intergénérationnels. Et un nouveau site extranet locataires. ■

Sur le site intergénérationnel Bessonneau, à Couëron (44), trois bâtiments : la résidence Voisin'âges (53 logements familiaux), la résidence Koria (foyer ADAPEI de 24 logements) et la crèche associative Les Lapins bleus. Arch. : Enet Dolowy. © C. Caudroye

Les représentants des organismes Hlm et bancaires, partenaires pour faciliter l'accession à la propriété. © DR

Foyer Stéphanais/ Quevilly Habitat
Favoriser l'accession

Afin d'augmenter le nombre de logements sociaux et faciliter l'accession à la propriété des ménages les plus modestes, le Crédit agricole de Normandie-Seine a conclu un partenariat avec Le Foyer Stéphanais et Quevilly Habitat. Celui-ci porte sur la location-accession à la propriété et la vente aux occupants de logements Hlm construits depuis plus de dix ans. Ces derniers sont principalement des pavillons.

Ces dispositifs qui présentent l'avantage d'un accompagnement et d'une appropriation des logements par les occupants acquéreurs facilitent la mise en œuvre du parcours résidentiel.

La banque, conformément à sa vocation mutualiste, étudiera la faisabilité des projets et proposera des offres de financement.

Foncière Logement
Appel d'offres

Foncière Logement lance une consultation en vue de choisir des gestionnaires pour les nouveaux programmes qu'elle a acquis, qui comportent plus de 4 000 logements sur l'ensemble du territoire.

Réponses attendues avant le 11 juillet 2013.

www.ao-gestion

Information judiciaire

« Par arrêt du 20 mars 2013, la Cour d'Appel de Paris a, dans un litige opposant Monsieur Alain Miossec et l'Union sociale pour l'habitat, jugé que par ces motifs, la Cour confirme le jugement entrepris sauf en ses dispositions sur les indemnités de rupture et le quantum indemnitaire pour licenciement sans cause réelle et sérieuse.

Statuant à nouveau sur ces chefs de demandes, condamne l'association Union sociale pour l'habitat à régler à M. Alain Miossec les sommes suivantes : 8 779,86 € d'indemnité conventionnelle de licenciement ; 14 633,10 € d'indemnité compensatrice conventionnelle de préavis ; 1 463,31 € d'incidence congés payés sur préavis avec intérêts au taux légal partant du 18 juin 2009 ; 78 000 € à titre de dommages-intérêts pour licenciement sans cause réelle et sérieuse avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

Y ajoutant :

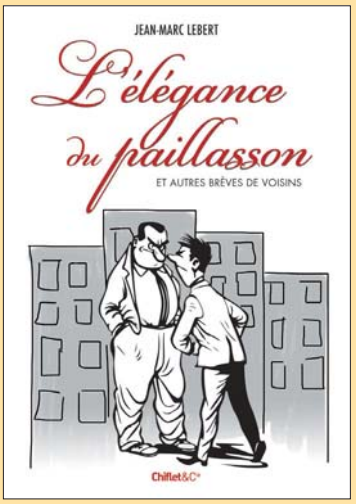
– ordonne le remboursement par l'association Union sociale pour l'habitat aux organismes concernés de la totalité des indemnités de chômage versées à M. Alain Miossec dans la limite de six mois ;

– ordonne la publication du présent arrêt aux frais de l'Union sociale pour l'habitat dans les revues Actualités habitat et Flash Habitat Picardie sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard à compter de sa notification ;

– condamne l'association Union sociale pour l'habitat à payer à Monsieur Alain Miossec la somme complémentaire de 3 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

– condamne l'association Union sociale pour l'habitat aux dépens d'appel. »

L'élégance du paillasson
Et autres brèves de voisins



Tout en clin d'œil, dont le titre de l'ouvrage, le livre de Jean-Marc Lebert, gardien d'Hlm depuis plus de vingt ans, livre les remarques émouvantes, drôles, justes ou de mauvaise foi qu'il a entendues tout au long de sa carrière, sur les voisins, les jeunes, les Hlm, la vie en immeuble. « Une ville, un quartier, une barre d'immeuble, des gens, des voisins. En fait, c'est ça un immeuble et ses paillassons, dit-il. Heureusement pas que ça. C'est une vie, une présence courte ou longue, la communauté, le respect et le non-respect et bien d'autres choses encore ». En voici un florilège :

– J'aimerais bien que le voisin du dessus soit en dessous, je l'entendrais moins.

– On s'en fiche de pas avoir d'électricité, ce qu'on veut c'est juste la télé.

– Comment ça se fait que quand on vous cherche, on ne vous trouve pas ?

– C'est bien les travaux dans les logements et à l'extérieur, on voit des gens qui travaillent comme ça. Ça occupe.

– Hier, j'ai parlé aux nouveaux voisins, eh bien y a rien à leur dire.

– Moi je vous le dis, sur les problèmes du quartier, vous pensez ce que vous voulez, mais au moins, de vous l'avoir dit, vous aurez été prévenu.

– Ce n'est pas qu'il n'y a pas assez de gendarmes ! C'est qu'il y a trop de jeunes, c'est tout.

– Je l'ai déjà entendu ça, que les Hlm nous doivent l'enclos et les couverts.

– Encore en vacances ?

- Comme tout le monde, j'ai des vacances.
- Moi je n'en ai pas, je ne travaille pas.

– La solitude dans les Hlm, qu'ils disent les médias. Tu parles d'une solitude ! Tu es chez toi peinard et tu entends tout le monde.

– Ah, c'est plus calme quand y a plus de bruit.

– J'en ai marre de recevoir des lettres anonymes de mon voisin parce que je fais du bruit.

– Faut pas croire, les Hlm ce n'est pas si terrible et ils font de gros efforts. Des efforts d'Hlm, mais des gros efforts quand même. Ça aide.

– Ne vous offusquez pas, mais je ne suis pas content de vous et des autres non plus.

– Ils vont faire comment quand ils seront propriétaires ? Il n'y aura personne pour les aider. Je ne vois pas ça bien.

Editions Chiflet & Cie ; www.hugoetcie.fr ; mai 2013 ; 10 €.

Marchés Hlm

Les délais de paiement des contrats passés par des organismes Hlm

Différents textes transposant la directive 2011/7/UE concernant la lutte contre les retards de paiement dans les transactions commerciales, publiés récemment, ont modifié les modalités de paiement des pouvoirs adjudicateurs.

Ces textes fixent, par catégories de pouvoirs adjudicateurs, le délai de paiement des sommes dues en exécution des contrats de la commande publique ainsi que le taux des intérêts moratoires et le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement dus en cas de retard de paiement. Enfin, pour les pouvoirs adjudicateurs soumis aux règles de la comptabilité publique, ils précisent les modalités d'intervention de l'ordonnateur et du comptable public[1].

Il en ressort que les délais de paiement sont :

– de 30 jours pour les OPH ;

– de 60 jours pour les sociétés privées d'Hlm (ESH, fondations, SA coopératives de production d'Hlm, SA coopératives d'intérêt collectif d'Hlm)[2].

Ces délais sont applicables à tous les contrats conclus à compter du 16 mars dernier et aux créances dont le délai de paiement a commencé à courir à compter du 1er mai dernier, qu'il s'agisse de marchés passés sous l'empire du Code des marchés publics ou de l'ordonnance n° 2005-649, ou des délégations de services publics et des concessions. Il en est de même pour toutes les commandes, même celles passées en dehors de « marché » au sens où ces dispositions s'appliquent à toute transaction entre les entreprises et les pouvoirs publics qui conduit à la fourniture de marchandises ou à des prestations de service contre rémunération.

Les délais de paiement s'appliquent à compter de la réception de la facture, soit chez le pouvoir adjudicateur, soit, s'agissant de prestations contrôlées par un tiers (en cas de marché de travaux avec maîtrise d'œuvre par exemple), à compter de la date de réception de la facture chez ce tiers. A cet égard, il est conseillé d'intégrer les clauses idoines dans les marchés de ces prestataires, les maîtres d'œuvre notamment, en mentionnant :

– les modalités de décompte et de suivi du délai du maître d'œuvre ;

– un délai de vérification et de transmission des factures reçues ;

– la mise en œuvre de pénalité en cas de dépassement de ce délai ;

– le cas échéant, les conditions de mise en œuvre de la suspension des délais de paiement.

Dans l'hypothèse où la date de réception de la facture n'est pas connue, la date de la facture sera prise en compte augmentée de deux jours. S'agissant de paiement direct aux sous-traitants, le délai part également de la date de réception de la facture chez le pouvoir adjudicateur (ou le maître d'œuvre, le cas échéant). A l'instar des dispositions à insérer dans les contrats de maîtrise d'œuvre, il est conseillé d'insérer le même type de clauses dans les marchés des titulaires. Pour les avances, la date de départ sera celle de la notification du contrat ou celle de la notification de l'acte qui emporte le commencement d'exécution des prestations, voire celle prévue au contrat le cas échéant. Celle-ci est toutefois reportée à la date de réception de la garantie à première demande ou de la caution pour les marchés qui les prévoient. Les retenues de garantie doivent être réglées dans le délai de trente jours à compter de l'expiration de la période de garantie.

Le délai de paiement ne peut être suspendu qu'une seule fois par le pouvoir adjudicateur. Les modalités de cette suspension peuvent être confiées au maître d'œuvre sous réserve que ce dernier tienne informé le pouvoir adjudicateur. La suspension doit être notifiée au créancier, et motivée afin que ce dernier puisse régulariser la situation.

En cas de retard de paiement, sont dus sous délai de 45 jours suivant la mise en paiement du principal, automatiquement et de façon cumulative :

– des intérêts moratoires calculés sur la base du taux de refinancement de la Banque centrale européenne, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts ont commencé à courir, majoré de huit points (nota : les intérêts moratoires sont assis sur les montants TTC, mais ne sont pas assujettis à la TVA) ;

– une indemnité d'un montant forfaitaire d'au moins 40 € pour frais de recouvrement ; ce montant pourra être augmenté dès lors que le créancier peut démontrer qu'il a subi un préjudice plus important. ■

Contact : Bruno de Baudouin, Habitat & Territoires Conseil ; mél : bruno.debaudouin@habitat-territoires.com

(1) Voir la loi n° 2013-100 du 28 janvier 2013 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière et son décret d'application n° 2013-269 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique.
Pour les conditions d'application, on peut utilement se reporter à la circulaire « Section Gestion comptable publique n° 13-0014 » du 15 avril 2013 (NOR : BUDE1308483J).

(2) Voir courrier du 7 juin de la Direction des affaires juridiques du ministère des Finances disponible sur le site de l'Ush.

Presqu'île Habitat

Eau de mer à tous les étages

Après neuf mois de travaux, les logements du quartier de La Divette à Cherbourg sont chauffés grâce à une ressource locale : la mer. Un mode de chauffage économique et respectueux de l'environnement.

Simple, le principe n'en est pas moins rare. L'eau de mer est pompée dans un bassin à flots du port de Cherbourg, à une température qui varie entre 7 et 18° selon la saison. Pour prélever les calories contenues dans l'eau de mer, deux échangeurs en titane ont été installés dans un local du centre de Marée. L'énergie ainsi récupérée est valorisée par deux pompes à chaleur, puis transmise au réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire du quartier, à 300 m du port. Par la magie du thermodynamisme, la température de l'eau monte à 63°, soit la température nécessaire pour chauffer et alimenter en eau chaude sanitaire les quelque 1300 logements du quartier, dont 1100 sociaux, répartis en 27 bâtiments.

Ce choix est intervenu après plusieurs études menées en 2008 par l'Association syndicale libre (ASL) qui gère le réseau de chaleur installé dans le quartier de La Divette depuis 1966, et dont Presqu'île Habitat est le principal membre.

Le bassin à flots dans lequel est puisée l'eau. © DR

La solution PAC eau/eau de mer a été préférée à la reconduite de la chaufferie gaz ou au raccordement à une chaufferie bois existante.

Cette même année, d'importants travaux de réhabilitation, et notamment d'isolation, avaient été effectués sur les bâtiments, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain « Entre Terre et Mer » à la suite d'un audit énergétique et d'une thermographie aérienne. Une information et des actions de sensibilisation aux éco-gestes ont été dispensées aux locataires.

Le quartier de La Divette, c'est : 27 bâtiments, 1308 logements dont 1079 sociaux, des commerces et services de proximité. © DR

Une garantie de résultats

Afin de garantir l'efficacité du procédé, l'Association syndicale libre a signé un contrat de performance énergétique pour huit ans, au terme d'un appel d'offres lancé en conception, réalisation, exploitation et maintenance, avec EDF Optimal solutions, qui a réalisé les travaux et Dalkia, chargée de l'exploitation. Ce contrat fixe deux obligations aux partenaires : assurer 84 % des besoins de chaleur du réseau avec le système PAC eau/eau de mer (les 16 restants étant assurés par des chaudières gaz) ; et garantir un coefficient de performance du « système de 3 », autrement dit que 1 kWh électrique alimentant les PAC permette de produire près de 3 kWh thermiques. Les deux entreprises étant conjointes et solidaires, en cas de défaillance de l'une, l'autre doit trouver une solution et observer la garantie de résultats. Au terme de cette période, l'Office, propriétaire des installations, pourra faire jouer la concurrence.

Pour Jacqueline Bisson, directrice générale de Presqu'île Habitat et présidente de l'ASL, « ce choix se justifie par notre volonté de contenir les charges des locataires et de diversifier les énergies. La facture de chauffage annuelle pour un F4 de 80 m² ne devrait pas dépasser les 500 euros. Et, le chauffage de l'ECS devrait revenir à 3,5 € le mètre cube. »

Le montant de l'investissement (achat des équipements) s'élève à 1,3 M€ pour l'Office. Financé par un prêt de la Caisse des dépôts, l'investissement n'a pu bénéficier de financement de la Région qui privilégie la filière bois. La revente de certificats d'économie d'énergie à EDF devrait contribuer au financement. ■

Les pompes à chaleur. © DR

LE DOSSIER

Livrée en 2011, la pension de famille de Saint-Ouen, propriété d'Antin Résidences, gérée par l'Alfi, accueille une trentaine de personnes. Réhabilitation du bâtiment : A&B-PMCR architectes. © Pierre-Yves Brunaud/Picturetank/Région Ile-de-France.

Réorientation de l'hébergement d'urgence

Pour rompre avec la gestion saisonnière de l'hébergement d'urgence, le Gouvernement souhaite orienter la politique d'hébergement vers l'accès au logement et construire un dispositif d'accueil à la fois pérenne et souple qui permette de répondre aux besoins des territoires tout au long de l'année. Cette volonté s'accompagne du renforcement des capacités d'accueil vers et dans le logement dans une approche articulée entre les différents champs de l'inclusion sociale. Les organismes Hlm participent à ce développement de produits adaptés aux situations des différents publics (CHU, CHRS, maisons-relais, pensions de familles, résidences sociales...), comme le montrent les exemples présentés dans ce dossier.

En clôture de la Conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale qui s'est déroulée les 10 et 11 décembre 2012, le Premier ministre avait annoncé la volonté du Gouvernement de « marquer un changement majeur dans l'approche des questions de pauvreté et d'exclusion dans notre pays ». Cet engagement s'est traduit dans un plan pluriannuel interministériel, officiellement adopté le 21 janvier 2013, lors de la réunion du Comité interministériel de lutte contre les exclusions, après de nombreux travaux de concertation, et décliné en feuille de route confiée à chaque ministre concerné (lire *Actualités habitat* n° 961 du 30 janvier 2013, p. 4).

Côté logement et hébergement, il est affirmé un double objectif d'accès plus rapide au logement et d'une meilleure réponse aux personnes en situation d'exclusion par un accueil de proximité. Le Premier ministre a, le 4 avril dernier, à l'occasion de la visite d'un centre d'hébergement d'urgence à Paris 19e, rappelé la stratégie gouvernementale d'accueil des personnes sans abri ou mal logées caractérisée par la volonté de sortir d'une gestion « au thermomètre ». Dans un premier temps, cela s'est traduit par des périodes d'ouverture des capacités d'hébergement d'urgence plus tôt dans l'année et par une anticipation des besoins en mobilisant notamment des bâtiments propriétés de l'Etat ou d'entreprises publiques, ainsi que des chambres vacantes en foyers et par l'ouverture de centres spécialement dédiés aux familles (de plus en plus nombreuses) afin d'éviter de les orienter vers des nuitées hôtelières. Par ailleurs, dès la fin 2012, les préfets se sont mobilisés pour élaborer des projets territoriaux de sortie de l'hiver, pour assurer la continuité de la prise en charge et éviter les remises à la rue. Dans le prolongement de ces projets territoriaux de sortie de l'hiver, le gouvernement a demandé aux préfets de régions d'élaborer courant 2013 avec tous les acteurs, des diagnostics territoriaux de manière à disposer d'une vision globale des besoins et des capacités en matière d'hébergement, d'améliorer et de structurer l'offre à plus long terme, de valoriser les initiatives locales et de prévenir les ruptures dans le souci d'une meilleure adaptation des solutions apportées à la diversité des publics et des réalités territoriales.

« Cette volonté de rompre avec la gestion saisonnière s'accompagne du renforcement des capacités d'accueil pour 2013 », a précisé le Premier ministre, avec des objectifs territorialisés revus à la hausse par rapport au plan quinquennal : création ou pérennisation de 6 800 places d'hébergement d'urgence, de 3 000 places de centres d'accueil pour demandeurs d'asile en 2013 et 1000 en 2014 ainsi que de 7 900 places en logements adaptés (cf. carte).

Une circulaire du 3 mai dernier du ministère de l'Egalité des territoires et du Logement relative à la campagne budgétaire du secteur « Accueil, hébergement et insertion » pour 2013 adressée aux Préfets de région et de département détaille le cadre d'utilisation des crédits pour outiller les services en vue de :

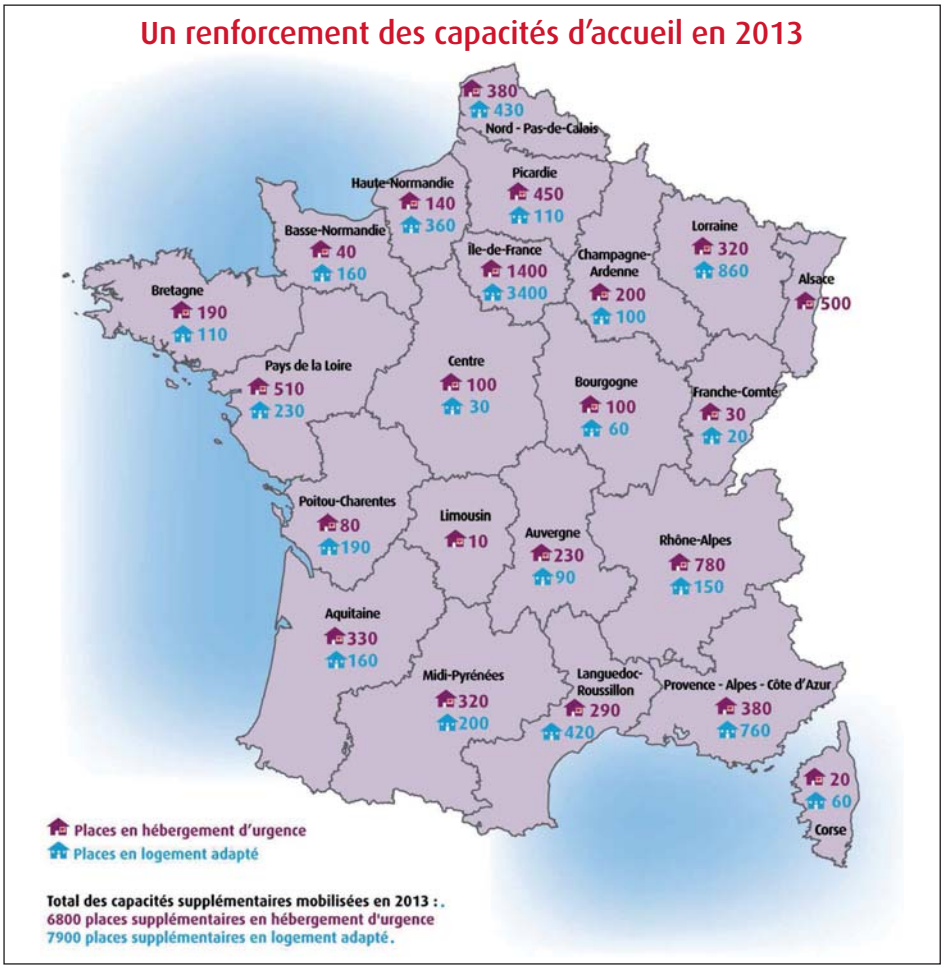
- poursuivre les stratégies régionales au travers de la planification budgétaire et de la planification de l'offre d'hébergement et de logement accompagné en renforçant la concertation entre les acteurs ;
- consolider le parc d'hébergement, développer les dispositifs d'accès au logement pour les personnes sans abri et mal logées et renforcer l'accompagnement vers et dans le logement adapté à chaque demandeur ;
- renforcer les services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) par la convergence vers un opérateur unique urgence-insertion.

Dans ce cadre, 1,13 milliard d'euros en autorisations d'engagement et en crédits de paiement ont été notifiés en 2013, auxquels s'ajoutent les moyens supplémentaires octroyés dans le cadre du plan annuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale qui portent à 1,24 milliard d'euros les ressources de cette politique, rappelle cette circulaire.

Une mission de suivi du plan quinquennal

Au titre de sa mission de suivi de la mise en œuvre du plan de lutte contre la pauvreté, François Chérèque a dressé un bilan d'étape devant la CNLE le 25 avril dernier. Il a notamment proposé de mettre en place un tableau de bord comprenant trois types d'indicateurs (indicateurs d'impact et de performance, de mobilisation, et de mise en œuvre), qui doivent permettre de rendre compte à la fois de la mise en œuvre administra-

Un renforcement des capacités d'accueil en 2013



tive du plan et de ses effets concrets. En ce qui concerne le paquet « logement », les mesures « produire du logement social et très social », « remédier à l'effectivité partielle du Dalo » et « mettre fin à la gestion au thermomètre de l'hébergement d'urgence et prioriser l'accès au logement » « seront suivies de près, indique M. Chérèque dans sa note d'étape. « Au-delà de la création des places d'hébergement d'urgence et de Centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) sur lesquelles le Gouvernement s'est engagé, il serait nécessaire d'agir dans deux directions, au risque de voir la portée de cette mesure minimisée : d'une part, faciliter la possibilité des demandeurs d'asile à accéder aux logements sociaux ; d'autre part, œuvrer à la mise en œuvre de l'accompagnement des personnes accueillies vers des logements sociaux et au maintien de cet accompagnement social une fois la personne logée afin de prévenir tout retour en arrière. Il serait bienvenu que les services de l'Etat maintiennent une grande vigilance sur ce sujet, afin de s'assurer que la situation soit mieux anticipée en prévision de l'année 2014 », écrit-il. Il attire également l'attention des pouvoirs publics sur la situation des personnes habitant des campements et des squatts et propose que soient étudiés des modes d'accompagnement afin de leur proposer des situations plus dignes et éviter la création d'autres campements ou autres modes d'hébergement tout aussi indignes avant que n'intervienne une décision de justice requérant l'évacuation.

Des associations sur le qui-vive

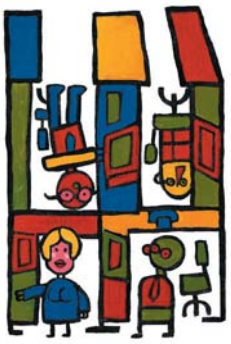
De leur côté, les associations restent vigilantes. « Face à l'explosion des demandes d'hébergement (+ 31 % pour le 115 sur un an), l'Etat répond principalement par une logique urgentiste de mise à l'abri, sans accompagnement social et sans possibilité d'accès direct au logement. Les associations demandent de rendre effectif le droit à un accompagnement social gradué en fonction des besoins des personnes. Son accessibilité doit être possible pour toute personne en situation de détresse, quel que soit son statut administratif. Il doit être organisé sur les territoires dans le cadre de la réforme des PDALPD prévue dans le projet de loi sur le logement », écrit le Collectif des associations unies dans une lettre adressée au Premier ministre, début mai. Le collectif juge également « faible l'objectif de 500 places de pensions de famille au regard de l'objectif fixé à 15 000 places et du nombre de places actuellement existantes » et demande « de fixer un objectif de création à 1 000 places par an pour les trois prochaines années (c'est-à-dire le niveau de création atteint en 2009 et 2010), à partir des besoins identifiés sur les territoires ». Par ailleurs, concernant le projet de loi relatif à la décentralisation, les associations « appellent à être vigilantes quant à la capacité de l'Etat à rester garant de l'hébergement, de l'inconditionnalité de l'accueil et de la continuité de la prise en charge ».

Santé psychique et logement : Une convention partenariale inédite à Lyon

Depuis 2002, le Grand Lyon et l'Etat se sont mobilisés pour mieux assurer le droit au logement des personnes en souffrance psychique, en initiant une démarche partenariale entre élus, bailleurs, gestionnaires de logements, professionnels des milieux sociaux et médicaux sociaux, professionnels de la psychiatrie, associations et familles de malades, pour anticiper les situations de blocage dans les hôpitaux ou chez les bailleurs, éviter d'avoir à agir en urgence, et apporter des réponses de droit commun. Et ce, parce que 80 % des personnes concernées par des troubles de santé mentale sont aujourd'hui soignées en dehors de l'hôpital et ne nécessitent pas de vivre en milieu spécialisé. Ce travail partenarial a abouti, dans un premier temps, à la publication d'un guide « Santé psychique et logement » permettant d'approfondir la connaissance mutuelle des partenaires et des pratiques ; dans un second temps à des formations-actions sur huit territoires et sur un forum d'échanges qui a débouché sur la création d'instances de coordination partenariales, pour pouvoir gérer de façon collective les situations complexes. Une nouvelle étape a été franchie, en avril dernier, avec la signature d'une convention partenariale visant à renforcer le travail collaboratif et à formaliser les engagements entre le Grand Lyon, l'Etat, le département, ABC HLM, l'Agence régionale de Santé, les centres hospitaliers, le Collectif Logement Rhône, la Coordination 69, l'Unis Lyon Rhône, l'Union nationale de familles et amis des personnes malades et handicapées psychiques et l'Union professionnelle du logement accompagné afin de mieux sécuriser les modes opératoires pour l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation de fragilité psychique et mentale. Cette démarche partenariale s'inscrit dans le cadre du programme local de l'habitat dans lequel figure une fiche action « améliorer la prise en charge des problèmes de santé psychique dans le logement » et dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les signataires s'engagent à :

- faciliter la mise en œuvre de formations-actions territorialisées et à les inscrire dans leur plan de formation pour former 150 professionnels sur l'agglomération lyonnaise en trois ans ;
- à inciter leurs représentants locaux à participer à la mise en place d'instances de coordination et à légitimer et pérenniser les modes de collaboration mis en place sur les territoires entre partenaires ;
- à partager les outils et les expériences développées sur les territoires. Un site Internet sera disponible à cet effet dès la fin 2013. On y trouvera notamment une carte des dispositifs existants, régulièrement actualisée ;
- à améliorer les circuits de la demande et de l'accès au logement ainsi que la sécurisation des parcours des personnes. ■



Urgence, stabilisation, insertion

Une palette d'outils

Pour répondre aux besoins des personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales, les pouvoirs publics ont conçu, au fil des ans, des produits spécifiques à même d'accueillir ces publics de plus en plus nombreux, pour des durées plus ou moins longues, et les accompagner. Tour d'horizon de ces structures.

Les centres d'hébergement d'urgence (CHU). Créés en octobre 1984 lors du premier plan de lutte contre la pauvreté, ces centres destinés à héberger des personnes ou des familles sans domicile, offrent un accueil inconditionnel, c'est-à-dire sans sélection des publics et sans condition de régularité de séjour. Depuis la loi Dalo en 2007, toute personne peut y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une autre solution lui soit proposée. Ces centres, fermés en journée, sont appelés à être transformés en centres d'hébergement de stabilisation, voire en CHRS.

Les centres d'hébergement et de stabilisation. Nés du Plan d'action renforcé pour les sans-abri (PARSA), ils accueillent le même public que les CHU mais sont ouverts 24 heures sur 24, sans limite de durée de séjour, pour permettre aux personnes de se poser, se reposer et se ressourcer. Ils proposent un accompagnement social complet.

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Créés en 1975, ils accueillent des personnes isolées ou des familles, connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social, pour une durée de six mois, renouvelables une fois et offrent un projet de prise en charge socio-éducatif individualisé et global (logement, travail, formation, santé...). L'objectif est de faire accéder le plus rapidement possible la personne à une véritable insertion dans l'emploi et le logement.

Les centres d'accueil pour demandeur d'asile (CADA). Ils assurent l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant la durée d'instruction de leur dossier par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides et la Cour nationale du droit d'asile.

Les maisons-relais ou pensions de famille. Elles accueillent, depuis 2002, sans limitation de durée, des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme. Conçues pour favoriser le lien social, ce sont des structures à taille humaine où les logements côtoient des espaces collectifs pour favoriser la convivialité. Un hôte salarié, acteur du projet social, pilote les animations et aide les résidents au quotidien.

Les résidences sociales. Ces logements meublés constituent une solution d'habitat temporaire pour des personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement pour des raisons économiques et sociales et s'adressent en particulier à des personnes en mobilité ou en formation professionnelles, aux femmes en difficulté ou aux personnes en attente d'un logement pérenne. Elles favorisent la vie autonome des personnes admises. ■

En bref

Tarification sociale de l'eau. Pour encourager le déploiement de tarification sociale de l'eau en France, la loi Brottes comporte un volet d'expérimentation sur cinq ans, depuis le 15 avril 2013, en vue de favoriser l'accès à l'eau et de mettre en œuvre une tarification sociale. Elle peut inclure la définition de tarifs tenant compte de la composition ou des revenus du foyer, l'attribution d'une aide au paiement des factures d'eau ou d'accès à l'eau ou, pour les abonnés très vulnérables, une première tranche de consommation gratuite. Cette expérimentation peut être menée par les collectivités territoriales organisatrices des services d'eau et d'assainissement, les groupements auxquels elles ont transféré cette compétence et les départements qui le demandent. Les demandes d'expérimentation doivent être transmises au préfet avant le 31 décembre 2014.

Un coffre-fort numérique solidaire. Parce que la perte ou le vol des documents administratifs (carte d'identité, carte vitale, certificats de travail) rendent difficile l'accès aux droits, aux soins et aux différentes démarches d'insertion des personnes sans abri, Reconnect, association du groupe SOS, qui utilise les technologies de l'information et de la communication comme outil d'insertion pour les personnes en situation de précarité, a créé un coffre-fort numérique solidaire et confidentiel, pour sauvegarder et stocker ces documents. Après une phase de développement et de test, soutenue par la Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement, Reconnect entame le déploiement du service sur l'ensemble du territoire.

CHRS

Partenord Habitat Le Triangle, un foyer de stabilisation à Denain

Le nouveau foyer de stabilisation en cours de construction sera livré en septembre 2013. À proximité du tramway et du centre-ville, il se substituera à l'ancien foyer situé au faubourg Duchateau, un quartier en rénovation urbaine, créé en 1999 pour accueillir des hommes et des femmes en grandes difficultés et sans abri et prendra un nouveau nom, Le Triangle. Sa capacité passe de 14 à 24 personnes (seize hommes et huit femmes). Il offrira désormais des activités tout au long de la journée pour aider à une réinsertion rapide et durable des hébergés. Ses objectifs étant d'accueillir, d'héberger, d'informer, de conseiller, d'orienter et de stabiliser les occupants. Il sera géré, comme l'actuel, par l'Entraide Denaisienne.

Ce futur centre d'hébergement, composé d'un bâtiment en rez-de-chaussée avec un étage, parfaitement intégré à son environnement, comprendra douze chambres doubles avec salle de bains, deux grandes salles d'activité, une grande salle de restauration avec un point chaud ainsi qu'un espace vert traversant. Trois bureaux sont prévus pour le personnel du centre ainsi qu'une chambre pour le gardien de nuit.

Une relocalisation du foyer de stabilisation. © DR

Coût de l'opération : 1,23 M€, financé par des subventions à hauteur de 14 % pour l'Etat, 9 % pour la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut, 14 % du Conseil régional du Pas-de-Calais et un prêt CDC-PRU de Partenord Habitat de 63 %. Arch. : Cabinet Boyeldieu. ■

Société immobilière picarde Foyer d'hébergement d'urgence

« La Passerelle » à Amiens, foyer d'hébergement d'urgence a été reconstruit par la SIP à la place d'anciens locaux de l'association « Maisons d'accueil l'îlot ». Plus grand, sur trois niveaux, il est en mesure d'accueillir pour la nuit, 32 personnes en chambres individuelles. Chiffre qui peut être porté à 46 en cas d'urgence hivernale. Chaque chambre dispose d'une salle de bains individuelle avec douche, WC et lavabo, un petit bureau, et des meubles de rangement. Le centre dispose d'une zone pour l'accueil de jour et des espaces de vie, de restauration et de lieux pour des entretiens individuels.

Cofinancement : Etat, Conseil général, Ville, Communauté d'agglomération, association l'Ilot et fonds propres SIP. ■

Sur 180 000 habitants que compte l'agglomération amiénoise, près de 1 500 personnes sollicitent un tel hébergement chaque année. © DR

Le futur bâtiment, dont la surface sera d'un peu plus de 1 000 m², sera livré début 2014. © DR

Le Toit Familial Un nouveau CHRS à Roanne

Dès 2007, le Toit Familial(1) avait été sollicité par les services de l'État pour une mise aux normes du CHRS « Notre abri ». Mais devant la vétusté du bâtiment, le comité de pilotage – qui regroupe les services de l'État, l'association Notre Abri, l'association Toit plume, Roannais agglomération, la ville de Roanne et le Toit familial – a changé son fusil d'épaule et décidé de construire une nouvelle structure.

L'opération, dont le chantier a commencé en janvier 2013, est réalisée sur une parcelle cédée par l'agglomération, acquise auprès de la Ville ; elle sera mise en service début janvier 2014. Elle comptera 25 chambres de 18 m² – 15 places d'urgence et 10 places d'insertion – et un restaurant social qui a une vocation d'insertion, propriété de l'ESH. Le nouveau CHRS sera géré par l'association Notre Abri dans le cadre d'une convention pluriannuelle.

Coût de l'opération : 1,89 M€ financé par l'ensemble des partenaires du projet à savoir l'Etat 415 466 €, la Région Rhône-Alpes 300 000 €, Roannais agglomération 117 784 et Roanne 112 056 € pour la participation au foncier, prêt 1 % Entreprise-Habitat 330 000 €, Prêt Caisse des dépôts 523 475 €, Fonds propres de Toit Familial. ■

(1) ESH du groupe Entreprises-Habitat qui compte aussi Cité Nouvelle et La Doloise.

Coopération et Famille s'engage aux côtés d'Emmaüs Solidarité

Coopération et Famille et Emmaüs Solidarité concrétisent leur engagement en signant une charte de partenariat : le propriétaire-bailleur s'engage à proposer des relogements dans son parc à des ménages prêts à vivre de manière autonome. De son côté, l'association assure leur accompagnement social pendant toute la période d'installation dans leur logement.

Par ailleurs, ces deux partenaires ont inauguré la réhabilitation de trois CHRS parisiens : « Lancry » (40 places), « Laumière-But's » (46 places) et « Pyrénées » (43 places), totalisant 129 hébergements au total.

Les chantiers de réhabilitation ont été menés par Coopération et Famille et Emmaüs Solidarité. Le ravalement des façades et des améliorations techniques offrent un cadre de vie plus agréable aux résidents. De plus, les travaux menés dans les parties communes et dans les chambres s'adaptent parfaitement au projet social, avec la reconfiguration des espaces, la création de laveries et de sanitaires privatifs, la mise en place d'un espace multimédia et des bureaux pour le personnel. L'association Emmaüs Solidarité assure la gestion de ces structures et l'accompagnement social et professionnel des résidants.

Partenaires des opérations : Etat, Ville de Paris, Région Ile-de-France, Mairies des 10e, 19e et 20e arrondissements de Paris. ■

Des espaces communs ont été créés ou entièrement réaménagés au sein des trois CHRS. © S. Godefroy

Maison-relais et pensions de famille

Sageco Une résidence multi-produits

Déjà propriétaire de sept résidences sociales à Paris, représentant 260 places d'hébergement dont 184 gérées par le Centre d'action sociale protestante (CASP), Sageco(1) a posé la première pierre de la résidence Baron Le Roy, dans le 12e arrondissement, à deux pas du quartier Saint Emilion, en mars dernier. Son architecture s'intègre parfaitement avec les constructions alentours, récentes, réalisées dans le cadre de la réhabilitation des anciens chais de Bercy dans les années 90. Le bâtiment compte sept étages avec un double rez-de-chaussée dédié aux espaces communs :

– une structure d'hébergement de 89 logements sociaux correspondants à 105 places qui mêle les différents produits existants destinés à des personnes désocialisées et en grande difficulté sociale, avec des niveaux d'autonomie différents.

– un centre de stabilisation de 45 logements avec 39 chambres simples et six chambres doubles, représentant 51 places, aux deuxième, troisième et quatrième étages, ainsi qu'une cuisine commune, au bénéfice d'une population d'hommes vieillissants en grande difficulté sociale ;

– une maison-relais de 32 places, au cinquième et sixième étages ;

– une résidence sociale de 12 logements avec deux chambres simples et dix chambres doubles, soit 22 places, au dernier niveau.

A chaque structure son étage et une entrée dédiée pour le centre de stabilisation. Arch : Patrick Vacher. © DR

Coût de cette opération : 9,3 M€ financés par un prêt PLAI (2 372 k€), un prêt Action logement (447 k€), des fonds propres de l'ESH (500 k€), des subventions de l'Etat (2 483 k€), de la Ville de Paris (1 974 k€) et du Conseil régional IDF (1 549 k€).

La redevance prévisionnelle mensuelle est de 375 € pour une chambre simple de 17 m² et de 495 € pour une chambre double de 23 m².

Cette résidence sera entièrement gérée par le CASP. ■

(1) ESH du Groupe SNI.

Résidence du Marais dédiée aux femmes en difficulté dans la périphérie de Creil (60) : une opération d'extension - construction neuve de 25 T1 PLA-I d'environ 20 m² et 14 places de stationnement extérieures. Architectes : Franco Tomassi & Patrick Bertrand. © DR

Oise Habitat Maison-relais pour femmes et enfants

En partenariat avec l'association Les Compagnons du Marais spécialisée, depuis 1968, dans l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement de personnes en difficulté, l'OPH du département de l'Oise – Oise Habitat – vient de réaliser, à Creil, une maison-relais de 25 logements collectifs destinée aux femmes, avec ou sans enfants.

L'opération comprend un bâtiment qui a été réhabilité afin d'y ajouter des chambres supplémentaires et d'effectuer une mise aux normes, ainsi qu'un bâtiment neuf configuré de la même façon ; une partie ayant été aménagée pour faire la jonction entre les deux. Au rez-de-jardin : salle à manger, cuisine, espace collectif, salle d'activité, salle de réunion et deux logements. Au rez-de-chaussée et à l'étage, les chambres, toutes identiques avec un petit coin cuisine et des sanitaires. D'un coût de 2,08 M€, le programme THPE a été traité en enduit monocouche gratté avec soubassement et modénature de ton pierre. Les menuiseries sont en PVC blanc, la couverture recouverte en partie de tuiles mécaniques de couleur brune et pour le reste, en toiture terrasse végétalisée. Les façades sont habillées en briques, avec un bardage bois en angle.

Toujours sur le bassin creillois, mais cette fois pour les hommes isolés, la résidence Roger Hulin qu'a réalisée Oise Habitat, propose 26 logements en maison-relais, 25 places en CHRS ainsi qu'un service de restauration collective. ■

Paris Habitat Pension de famille dans le 14e arrondissement

Dans un environnement d'urbanisme de faubourg avec des immeubles de trois ou quatre étages et de façades haussmanniennes, Paris Habitat a inséré deux programmes : une pension de famille de 17 studios dans la rue des Thermopyles constituée d'ateliers et de courettes, et une résidence de 14 logements familiaux PLS (photo de couverture).

La pension de famille est un bâtiment de bois et de verre de trois étages qui peut accueillir jusqu'à vingt résidents dans des studios avec salle d'eau, WC et kitchenette. Au rez-de-chaussée, sont rassemblés les espaces de rencontre : salle d'animation sous verrière, salle à manger ouverte sur une terrasse donnant sur un jardin ouvert également à l'ensemble des habitants du quartier et qui pourra représenter un outil de réinsertion sociale.

Le projet social a fait l'objet de plusieurs partenariats : la Fondation Abbé Pierre a participé au financement du mobilier dans le cadre de son partenariat avec Ikéa ; la Société amicale des anciens élèves de Polytechnique a subventionné

Au rez-de-chaussée de la pension de famille, une salle d'animation sous une verrière. © E. Bovet

une partie des équipements ; l'association Pension de famille Bauer-Thermopyles-Plaisance a reçu le Prix Grand Confort de vie du Crédit foncier et de la Fondation des Caisses d'épargne pour la solidarité pour l'aider dans le fonctionnement de la pension.

L'ensemble du programme est certifié BBC Effinergie, dans le respect du Plan climat de la Ville de Paris (50 kWh/an) : isolation extérieure, panneaux solaires pour l'eau chaude ; Arch. : SOA Architectes. ■

Une convention CILSO-Ville de Bordeaux

Cette ancienne école, précédemment propriété du CCASS, utilisée pour reloger en urgence des familles tziganes issues de villages andalous, a été réhabilitée par Domofrance (ESH du groupe CILSO) pour y créer une maison-relais voici plusieurs années dans le cadre d'un bail emphytéotique. © DR

Dans le cadre de son projet social, la Ville de Bordeaux vise à ouvrir une pension de famille par quartier et à développer un lieu d'accueil à destination des publics vulnérables dans toutes les opérations d'aménagement, qui selon l'offre existante pourra prendre diverses formes d'habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation, pour jeunes actifs précaires ou un centre d'hébergement et de réinsertion sociale. Sept projets, pour un volume de 150 places en pensions de famille ou structures d'hébergement, sont en cours de montage ou programmés, avec à la clé un million d'euros de subventions à l'investissement prévu d'ici à 2015. À ce titre, le CILSO a signé, le 2 avril dernier, une convention avec la Ville visant à définir le cadre d'une coopération pour faciliter et renforcer la production de logements collectifs et de structures d'hébergement, au terme de laquelle le collecteur (qui opère en Aquitaine et en Limousin) s'engage à participer au financement de certaines opérations de résidences sociales, pensions de familles et FJT et à œuvrer contre la précarité énergétique via sa filiale Procivis Gironde. ■

Trois Moulins Habitat
Une pension de famille à Jouarre (77)

Cette pension de famille, née de la collaboration entre Trois Moulins Habitat[1], l'Association immobilière de l'Abbaye de Jouarre et le Secours catholique, offrira fin 2013, vingt-six logements, dont deux pour des couples. L'opération repose sur l'aménagement du pavillon de Thianges, un bâtiment du XVIIIe siècle mis à disposition par les sœurs de la communauté de Thouars, en 16 logements, ainsi que de ses annexes où seront également créés sept logements, des bureaux et espaces communs. Une extension de trois logements sera également construite. L'établissement sera géré par l'Association des Cités du Secours catholique.

Ce projet illustre la solidarité de l'Eglise en faveur des personnes défavorisées. © DR

Le projet fera l'objet d'une certification Qualitel et Habitat & Environnement pour la production neuve et de la certification Patrimoine Habitat pour la réhabilitation. Le montant de l'investissement s'élève à 2,21 M€, financés par l'Etat, la Région, l'ESH et le Secours catholique qui a bénéficié d'un leg d'un particulier. Le Conseil général et la Ville ont apporté leur garantie d'emprunt. ■

(1) ESH filiale du Groupe Polylogis, Trois Moulins Habitat opère en Seine-et-Marne et dans les Pyrénées-Orientales. Elle gère 15 557 logements soit 26 % du patrimoine du Groupe.

Habitat 35
Première maison-relais à Redon

En mettant en place la première maison-relais du Pays de Redon, en partenariat avec l'Association pour l'Insertion Sociale (AIS 35), Habitat 35 témoigne d'un engagement fort en faveur de la réinsertion des publics prioritaires. L'OPH d'Ille-et-Vilaine loue, au sein de la résidence de la Close, l'ensemble d'un bâtiment à AIS 35, afin de permettre à des personnes en situation de fragilité sociale et psychologique de réapprendre le « vivre ensemble ».

La Maison-relais du pays de Redon est constituée de 18 appartements T1, de 18 à 27 m², d'un espace de vie commune au rez-de-chaussée (cuisine, salle de réunion, bureau pour un travailleur social) et d'une laverie en sous-sol, qui favorisent ainsi le lien social. L'Office s'est attaché à rénover les quatre bâtiments de la résidence de La Close, dont la performance énergétique évoluera de E à C, pour un coût de 1,47 M€ (48 000 € par logement) financé à 100 % sur fonds propres. Les partenaires n'en sont pas à leur coup d'essai puisque l'association gère déjà une autre maison-relais réalisée par l'ESH dans l'ancien monastère Saint-Nicolas, à Vitré. ■

Avec le soutien du Conseil général d'Ille-et-Vilaine, l'OPH départemental met en place, avec les structures associatives ad hoc, un accompagnement des publics prioritaires, dans un environnement facilitant la mixité et l'insertion sociales. © DR

La structure est gérée par l'AHARP, association qui soutient depuis 40 ans l'insertion de personnes en situation de précarité. © DR

OPH Avignon
La maison-relais Denis Martin

Sur un terrain rétrocédé par la commune, l'Office a construit une maison-relais de 30 logements meublés (25 studios et cinq T2), pouvant accueillir 35 personnes, avec terrasses privatives au rez-de-chaussée et des loggias ou terrasses à l'étage, financée en PLA-I, intégrant des bureaux ainsi qu'une salle commune, une laverie, des locaux vélos, poussettes et techniques. Ce programme clos, accessible par un portail automatique, compte aussi des parkings, des cheminements piétons, des espaces verts, des jardins potagers. L'ensemble des logements est accessible et certains adaptés. L'insertion des bâtiments en forme de T permet d'obtenir un recul suffisant par rapport à la voierie et préserve la tranquillité des occupants. La liaison entre les deux ailes couvertes en tuiles est assurée par un toit terrasse qui se prolonge en couverture de coursive. Le projet est situé dans un environnement à dominante médicale (à proximité du CHU, de cliniques et de maisons de retraite).

La gestion a été confiée à l'AHARP (Association pour l'hébergement, l'accueil, la réinsertion en Provence), une association créée en 1970 par le Secours catholique sous l'appellation Association Sainte Elisabeth, dont l'objet principal, dès son origine, est de venir en aide à des femmes majeures, seules ou accompagnées de leurs enfants. La maison-relais emploie cinq salariés.

Coût de l'opération : 2,5 M€ financés par un prêt foncier CDC de 150 000 €, un prêt CDC de 1,48 M€ et des subventions de l'Etat à hauteur de 285 700 €, de la Région 200 000 € et de la Ville 97 500 € ; Arch. : Atelier Gleyze. ■

Résidences sociales

Office Montreuillois de l'Habitat
« Centenaire » innovant et participatif

C'est un projet complexe qui débute et permettra de résoudre une situation enkystée depuis une vingtaine d'années, à Montreuil (93). A l'origine, en 1980, un groupe de 200 travailleurs d'origine malienne et mauritanienne sont relogés provisoirement dans des baraquements. En 1995, les locaux sont démolis et après un an d'errance, les anciens résidents squattent un ancien entrepôt, rue du Centenaire qui donnera son nom à ce foyer informel du Centenaire. Dès le début, les résidents revendiquent d'être relogés ensemble, sur le même site car ils assurent depuis 17 ans une organisation collective (ménage, repas, vie associative), leur association étant devenue titulaire d'un bail.

Le nouveau « Centenaire » sera livré en novembre 2014. © DR

En 2010, la Ville met en place une MOUS et donne pour un euro symbolique, un terrain à l'Office pour réaliser un nouveau foyer avec des objectifs innovants : relogement, mixage des types de logement, co-gestion avec les résidents, création d'un espace ouvert sur la ville, et non communautaire, avec des commerces, partage d'espaces avec des associations.

Les résidents seront associés à la gestion, dans le cadre d'une répartition des rôles entre trois acteurs : le gestionnaire « Pour loger » (gestion locative et financière), « l'association des résidents de la nouvelle France » qui assure les régulations internes de la vie commune, l'Office qui, outre la construction, participera à la mise en place et à la gestion des contrats de maintenance et à la maîtrise des consommations et des charges. Le projet certifié Cerqual Habitat & Environnement, avec label BBC Effinergie, comprend :

- la résidence sociale : 30 logements dont 14 unités de vie du T5 au T7 ; trois T2 et un T1 ; une unité de vie comprend un séjour de 30 m², une salle de bains partagée et des chambres simples ou doubles (de 12 à 18 m²) ; douze studettes et des locaux collectifs. La résidence permettra d'accueillir 107 personnes dans 91 unités résidentielles (chambres ou espaces de vie privée) ;
- huit logements sociaux PLA-I (6 T3 et 2 T4) pour 26 résidents de moins de 30 ans en colocation ;
- des espaces de vie collectifs : trois cuisines collectives gérées par les résidents ; des espaces bureaux pour l'association ; des espaces de service (laverie, garage à vélos, boxes de rangement) ;
- trois commerces en pied d'immeuble loués en priorité à des acteurs du Foyer ;

Le bâtiment des bureaux associatifs Mundo qui partagera la cour avec le Foyer. © DR

- un restaurant de type entreprise d'insertion proposant une cuisine mixte africaine et européenne.

La cour est partagée avec un immeuble de bureaux en cours de construction, géré par l'entreprise Mundo Montreuil qui accueille une vingtaine d'associations.

Arch. : Atelier Philippe Jean architecture ; livraison : novembre 2014. Redevance pour une studette : 375 € ; pour une unité de vie : 260 €.

Coût total : 8,4 M€ dont subventions Etat (2,7 M€), Conseil régional (1 M€), Fondation Qualitel (20 000 €), Fondation de France (13 500 €). ■

Emmaüs Habitat Une résidence sociale

L'ESH Emmaüs Habitat a assuré la maîtrise d'ouvrage pour la construction d'une résidence sociale, destinée à la communauté Emmaüs de Bernes-sur-Oise, qui souhaitait améliorer les conditions de vie et de travail des compagnons, en les logeant sur leur lieu d'activité ; ils étaient établis jusqu'alors à une quinzaine de kilomètres de là.

Le programme comprend 50 logements collectifs de type T1, d'une surface utile moyenne de 20 m². Chaque T1 comprend une salle d'eau individuelle ; quatre T1 qui communiquent entre eux pour former des T2 permettent l'accueil des familles ; deux T1, avec des accès directs extérieurs, seront réservés à des accueils d'urgence. Enfin, quatre logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR).

De nombreux locaux communs accompagnent le projet communautaire : une salle polyvalente, une salle à manger avec une terrasse attenante et une cuisine collective, une buanderie à chaque

Une résidence sociale de 50 logements collectifs PLA-I à Bernes-sur-Oise (95). Architecte : Atelier J & S Tabet. © DR

Villeurbanne Est Habitat
Une résidence sociale à double vocation

Villeurbanne Est Habitat compte parmi son patrimoine cinq résidences sociales gérées par ARALIS (Association Rhône-Alpes pour le logement et l'insertion sociale) dans le cadre d'un partenariat initié il y plus de dix ans. La récente adhésion des associations Aralys et Alinéa (hébergement d'urgence) au GIE Est Habitat, aux côtés des bailleurs sociaux Villeurbanne Est Habitat, Porte des Alpes Habitat et Rhône Saône Habitat, permet de couvrir l'ensemble des parcours résidentiels, avec la production de logements adaptés et l'accompagnement des ménages en difficulté. C'est dans ce contexte que s'inscrit la réalisation de la résidence sociale Paul-Krüger, à Villeurbanne.

Résidence sociale Paul-Krüger, à Villeurbanne. Architecte : Didier-Noël Petit. © P. Grasset/Villeurbanne Est Habitat

Après démolition d'un ancien foyer (datant de 1965 et devenu vétuste avec ses chambres de moins de 5 m²), dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, l'opération a consisté à la reconstruction de six petits immeubles pour une capacité totale de 172 logements. Les travaux ont eu lieu en deux tranches pour faciliter le relogement des résidents.

L'objectif était double : proposer une offre adaptée à la situation de vieillissement de la majorité des résidents, mais aussi une offre d'hébergement temporaire, destinée à des publics en difficulté d'accès au logement de droit commun ou en mobilité résidentielle.

Si l'ancien foyer de 270 chambres accueillait principalement des anciens travailleurs migrants (27,5 %), des étudiants en recherche d'un logement financièrement accessible (31 %), des salariés (17,5 %), des chômeurs (14,5 %), des personnes en invalidité (3 %), des bénéficiaires du RMI (3 %) et des demandeurs d'asile (4 %), la résidence héberge à présent les 150 personnes de l'ancien foyer qui avaient une priorité de relogement ainsi que des ménages en situation précaire.

Coût de l'opération : 10,9 M€, soit 63 650 € par logement. Exemple de loyer : pour un T1 de 20 m² : 457 €. Pour un résident bénéficiaire du RSA, le loyer résiduel est de 96,22 €. ■

La résidence comporte des espaces communs, dans l'esprit d'Emmaüs. © DR

étage, une salle d'activités communes ; 17 emplacements de stationnement dont deux pour PMR ont été créés. La surface habitable totale de la résidence sociale s'élève à 1 880 m². Equipé d'une chaudière collective gaz, d'un contrôle d'accès par badge Vigik et du tri sélectif, le programme est certifié Habitat & Environnement THPE 2005, classe B pour DPE.

Coût de l'opération : 4,3 M€ TTC. ■

En bref

Appel à projets : Accompagnement social des familles hébergées à l'hôtel. Initialement conçu pour répondre aux situations d'urgence, le dispositif hôtelier a été fortement sollicité ces dernières années pour répondre à l'accroissement de la précarité sociale et des flux migratoires qui touchent de plus en plus de familles. Ce dispositif comptait en Ile-de-France, en mars 2013, un peu plus de 19 000 places, et bon nombre des ménages bénéficiaires n'ont pas de suivi social et n'accèdent que très rarement aux services sociaux de droit commun, dès lors qu'ils ne sont pas domiciliés sur le territoire qui les héberge. Aujourd'hui, dans le prolongement de la conférence contre la pauvreté et pour l'accompagnement social, l'accompagnement des publics hébergés à l'hôtel fait partie des priorités retenues au niveau de l'Ile-de-France. C'est pourquoi la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) a lancé, début juin, un appel à projets qui a pour objet de sélectionner un opérateur régional pour suivre tous les ménages hébergés à l'hôtel en dehors du territoire géographique du 115 qui les a orientés, soit environ 3 000 ménages à accompagner pour une mise en œuvre de l'action à partir de septembre prochain.

404 millions d'euros de plus nécessaires. Pour financer les 150 000 logements locatifs sociaux, dont les 33 000 PLA-I qui intéressent le plus directement les associations, les 5 000 places d'hébergement, les 4 000 places de CADA et les 7 000 places d'intermédiations locatives annoncées dans le cadre du Comité interministériel de lutte contre les exclusions, au titre de l'année 2013, il manque actuellement 404 millions d'euros, indique dans une lettre adressée à Cécile Duflot, le 27 mai, l'UNIOPSS qui demande que la prochaine loi de finances rectificative pour 2013 intègre cette somme supplémentaire pour financer les engagements pris.

Loi Grenelle 2

La copropriété et les économies d'énergie

Les économies d'énergie constituent une préoccupation pour les bailleurs sociaux lorsqu'ils détiennent la pleine propriété des bâtiments comprenant leurs logements locatifs. Lorsque l'organisme Hlm est titulaire de lots de copropriété, la question demeure mais sera appréhendée au sein de l'organisation collective que constitue la copropriété.

En effet, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, a prévu que la question de la réalisation d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique doit être posée en assemblée générale, selon des modalités définies par les textes législatifs et réglementaires.

Au préalable, un état des lieux des bâtiments devra être fait : un audit ou un diagnostic de performance énergétique doit être réalisé avant le 1er janvier 2017 dans certaines copropriétés.

Les organismes Hlm propriétaires de lots de copropriété et/ou syndics de copropriété doivent s'interroger sur le champ d'application, et les modalités de mise en œuvre de ces obligations relatives à la performance énergétique dans les immeubles en copropriété :

– quels sont les immeubles soumis au statut de la copropriété concernés ? Audit ou diagnostic de performance énergétique ?

– quelles sont les obligations du syndic de copropriété ?

Les immeubles collectifs en copropriété concernés

Il résulte de la loi Grenelle 2 l'obligation de réaliser dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012 (cf. article L. 134-4-1 du Code de la construction et de l'habitation - CCH) :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ;
- un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

Toutes les copropriétés ne sont donc pas concernées : il faut que l'immeuble en copropriété soit équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Une installation de chauffage ou de refroidissement est qualifiée de collective quand elle dessert au moins 90 % des lots à usage d'habitation du bâtiment (cf. arrêté du 28 février 2013).

Ensuite, une distinction est opérée selon la taille de la copropriété (seuil de 50 lots) et pour celles de plus de 50 lots s'ajoutent deux autres critères :

– un usage principal d'habitation ;

– un permis de construire antérieur au 1er juin 2001.

Les syndics de copropriété concernés doivent donc inscrire à l'ordre du jour de prochaines assemblées générales la question de l'établissement d'un DPE ou d'un audit selon le type d'immeubles.

Les modalités de réalisation de l'audit énergétique et du DPE

Deux décrets parus en 2012 ont complété la loi du 10 juillet 2010 :

– le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs ;

– le décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété.

L'audit énergétique

Les modalités de réalisation et le contenu de l'audit pour les immeubles concernés sont codifiés aux articles R. 314-14 à R. 134-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Un arrêté du 28 février 2013 (relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique) précise les modalités d'application de ces textes, le contenu de l'audit et les compétences des personnes chargées de la réalisation de l'audit. Le contenu de l'audit est détaillé à l'article R. 134-15 du CCH complété par l'arrêté, c'est un document plus complet que le DPE collectif (cf. infra). Si le syndicat des copropriétaires avait déjà réalisé un tel document dans les cinq années précédant le 1er janvier 2012, ce document doit être actualisé et complété pour le rendre conforme à la nouvelle réglementation (art. R. 134-15 et R. 134-17) avant le 1er janvier 2017.

Il est établi par une personne qualifiée et indépendante à laquelle le syndic doit fournir les documents nécessaires à l'établissement de l'audit (cf. arrêté du 28 février 2013 et article R. 134-16 du CCH, notamment les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie, le dernier rapport de contrôle périodique de la chaudière etc.).

Des visites des bâtiments et de quelques logements, en présence du syndic et du président du conseil syndical ou d'un de ses membres, doivent être faites par la personne chargée de la réalisation de l'audit, si possible en période de chauffe. Des enquêtes sont également effectuées auprès des occupants et, le cas échéant, des copropriétaires non occupants (par l'envoi de questionnaire synthétique comportant un nombre restreint de questions), en vue de recueillir des informations qualitatives sur le confort thermique et sur l'état des équipements privatifs et du bâti.

L'audit énergétique ainsi établi comporte des préconisations, des recommandations pour inciter les occupants de l'immeuble « à développer des comportements sobres énergétiquement » et des propositions de travaux en vue de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Un rapport de synthèse permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur immeuble et de juger de la pertinence des travaux proposés sera remis à la copropriété.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le décret du 3 décembre 2012 définit les modalités de réalisation du DPE qui doit être établi par une personne qualifiée présentant les garanties et les compétences requises (cf. article L. 276-1 du CCH).

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation d'un DPE collectif qui donnera lieu à un vote à la majorité simple de l'article 24 de la loi du n° 65-557 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le DPE collectif est réalisé pour l'ensemble du bâtiment selon les mêmes modalités que le DPE vente prévu par l'article L. 271-4 du CCH. Si un DPE avait déjà été établi et qu'il est toujours en cours de validité (cf. article R. 134-4-2 du CCH qui fixe une durée de dix ans), il n'est pas nécessaire de refaire un nouveau DPE s'il a été établi conformément à l'article L. 271-4 du CCH ; toutefois, s'il n'est pas conforme à ces prescriptions légales, il pourra être complété à cette fin.

Ce DPE collectif, en cours de validité, pourra être présenté par les copropriétaires lors de la vente ou de la mise en location de leurs lots. Le diagnostiqueur présente le DPE lors d'une assemblée générale convoquée à cet effet.

Ce document comporte (cf. art. R. 134-4-3 du CCH) :

– des explications détaillées ;

– les hypothèses sur lesquelles le diagnostiqueur a travaillé et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

L'établissement d'un DPE ou d'un audit constitue donc la première étape du processus de réflexion des copropriétaires sur la performance énergétique de leur immeuble. La décision concernant les travaux appartient à l'assemblée générale des copropriétaires comme toujours dans le cadre de la copropriété, mais le syndic est le garant du respect du calendrier fixé par le législateur et il doit inscrire à l'ordre du jour les questions relatives à la mise en place d'un plan de travaux.

Son rôle et sa responsabilité sont importants et il est assisté pour partie dans cette mission par le diagnostiqueur qui a une mission de conseil technique.

Les obligations du syndic de copropriété

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique ou d'un DPE dans des délais compatibles avec l'échéance du 1er janvier 2017 rappelée supra ; un vote à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 est requis.

Une nouvelle assemblée sera convoquée après la réalisation du DPE ou de l'audit en vue de leur présentation par la personne chargée de les établir : des explications détaillées et des préconisations permettant d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble seront apportées aux copropriétaires.

A la suite de cette présentation, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'établissement de ces documents la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (CPE) (cf. article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965). Le DPE ou le rapport synthétique de l'audit sont joints à la convocation.

Le vote des copropriétaires, à la majorité de l'article 24, porte sur la décision de mise en œuvre d'un plan de travaux ou d'un CPE. Les copropriétaires sont libres également de décider de ne réaliser aucun travaux.

Si la solution adoptée consiste en la réalisation d'un plan de travaux d'économie d'énergie, les travaux planifiés doivent ensuite donner lieu à un vote distinct dans les conditions de l'article 25 g de la loi du 10 juillet 1965 tel que modifié par la loi du 10 juillet 2010 susvisée. Le plan de travaux comprend des travaux d'amélioration de la performance énergétique et un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ainsi que l'évaluation de leur montant fondée sur des devis issus de la consultation des entreprises.

Le syndic doit, quel que soit le montant des travaux envisagés, procéder à une mise en concurrence des entreprises susceptibles de réaliser ces travaux. L'article 24-4 de la loi de 1965 déroge ainsi au principe de l'obligation de mise en concurrence pour les travaux dépassant un certain montant fixé par l'assemblée générale (cf. article 21 de la loi de 1965).

Ces travaux peuvent comprendre également des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives qui devront être réalisés par les copropriétaires concernés à leur frais dans un délai raisonnable selon leur nature et leur coût. Dans ce dernier cas, le syndicat est maître d'ouvrage jusqu'à la réception desdits travaux en présence des copropriétaires concernés.

Le syndic assure le suivi et la levée des réserves, le cas échéant, et remet les contrats (assurances construction notamment) relatifs à ces travaux aux copropriétaires.

Les organismes copropriétaires et/ou syndics sont donc concernés par ces questions sur lesquelles les syndicats de copropriété doivent s'interroger dans les cinq prochaines années, sans omettre de consulter le Code de la construction et de l'habitation pour des points touchant à la copropriété et non intégrés dans les textes y afférant (loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967). ■

Thèmes : Copropriété - travaux de copropriété.

Contact : Gaëlle Lecouëdic, Denise Salvetti ; Direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

Afpols
Stages de septembre 2013

Management et projets
221 Les fondamentaux du management de projet : **16-17-18/09**

Ressources humaines et formation
301 Les outils du responsable de formation dans le logement social : **25-26/09**
310 Cycle d'initiation au droit du travail : **19-20/09 + 16-17/10 + 28-29/11**

Gouvernance et gestion
421 Les notions-clés de la gestion financière pour mieux lutter contre la vacance et les impayés : **11/09**
432 Ingénierie financière : optimiser les arbitrages financiers dans le logement social : **17-18-19/09**
434 Maîtriser l'outil Visial : **13/09**

Gestion locative
501 L'entretien commercial : **9-10/09**
512 Les règles d'attribution : **18-19-20/09**
521 La règlementation de la gestion locative : **17-18-19-20/09**
530 Le supplément de loyer de solidarité et les enquêtes annuelle et biennale : **12-13/09**
531 Les charges récupérables : **16-17-18/09**
541 Les baux commerciaux : gestion et cession : **25-26-27/09**
552 Consolider les pratiques et les outils de la fonction sociale : **26-27/09**
561 Précontentieux et aide aux ménages en impayés : **9-10-11/09**
563 Contentieux avec les « locataires en place » : **9-10/09**
565 Contentieux locatif : actualité et jurisprudence : **11/09 (Lyon)**

Gestion de proximité
602 Nouveau responsable d'agence : piloter et manager l'activité de l'agence : **23-24/09 + 12-13/11 ; 21-22/10 + 16-17/12 (Lyon)**
611 Interventions du bailleur en matière de sécurité/tranquillité : rôles et limites : **26-27/09**
613 Prévention et traitement des risques d'agression : **25-26-27/09**
633 Troubles de santé mentale : adapter les réponses et l'accompagnement : **26-27/09 (Lyon)**
641 Le bâti et les équipements communs et privatifs : **30/09 + 1-2/10**

Patrimoine
703 Prévention des risques et sécurité du patrimoine : quelle organisation mettre en place : **23-24/09**
715 La RT existante : **23-24/09**
733 Le second œuvre et les équipements : pathologies, prévention : **19-20/09 + 10-11/10**

Maîtrise d'ouvrage et accession à la propriété
803 Choisir une procédure simple d'aménagement (alternative à la ZAC) : **19-20/09**
832 Les composantes du financement et le montage financier d'une opération locative neuve : **19-20/09 + 17-18/10**
841 Préparer et suivre le chantier : **23-24-25/09**
855 Loi MOP et maîtrise d'œuvre : missions, contrats, rémunération : **18/09 (Lyon)**
876 Conception de bâtiments en basse consommation d'énergie, vers le zéro énergie : **23-24/09**

Vente et copropriétés
911 Les bases du fonctionnement de la copropriété : **16-17-18/09**
915 Les travaux en copropriété : **12-13/09**

Toute l'information sur le site : http://www.afpols.fr

Séminaire Afpols

Prévention/sécurité : rôle et place des bailleurs sociaux
19 et 20 septembre 2013, à Paris

Les enjeux de prévention et de sécurité sont de plus en plus prégnants sur les territoires d'habitat social. On constate des phénomènes de repli des quartiers sur eux-mêmes et d'installation de trafics. Les habitants, tout comme les partenaires, interpellent les bailleurs sur la tranquillité résidentielle des ensembles immobiliers.
Dans ce contexte, quelle réponses stratégiques, organisationnelles, partenariales mettre en place ? Quels seraient les rôles et places des bailleurs sociaux en tant qu'acteurs de la tranquillité et partenaires de la sécurité des quartiers ? Quels cadres les nouveaux dispositifs types ZSP proposent-ils ?
Au travers d'interventions d'experts, de témoignages d'organismes et d'ateliers d'échanges, le séminaire permettra :
- d'interroger les dispositifs partenariaux : comment participer à la mise en œuvre de dispositifs qui répondent aux réalités des territoires ?
- d'identifier les leviers permettant au bailleur de se positionner dans leur rôle de prévention des risques et de coproducteur d'informations avec les partenaires (outils et procédures internes, accompagnement du personnel de proximité, dispositifs de médiation...) ;
- de se mettre en situation de poser un diagnostic sécurité sur un territoire, en interne comme dans un cadre partenarial, pour bâtir un plan d'action pertinent (prévention situationnelle, gestion quotidienne, actions sociales...).

Pour consulter le programme : www.afpols.fr, rubrique « séminaires et rencontres formation ». ■

Renseignements et inscriptions : Victoria Esteban ; Tél. : 01 40 75 79 04 ; Mél. : v.esteban.afpols@union-habitat.org

protéger, c'est s'ouvrir l'avenir

Protéger un appartement
vacant du squat et des dégradations,
c'est accélérer l'arrivée de nouvelles familles...

Protéger un immeuble par la vidéoprotection,
c'est réduire les incivilités
et améliorer ainsi le cadre de vie de ses habitants,

Protéger un immeuble en chantier
ou une friche industrielle,
c'est préserver son investissement du vol
et ménager sa responsabilité en cas d'incident,
c'est accélérer la réhabilitation
ou l'implantation de nouvelles activités...

Protéger, c'est à chaque fois participer au mieux vivre,
redonner le sourire aux résidents,
baisser les charges, et s'ouvrir l'avenir.

www.sitexfr.com
commandes@sitex-fr.com
0892 707 607*
7j/7 - 24 h/24
*0,337€ TTC / mn

PROTECTION MÉCANIQUE

ALARME

VIDÉOPROTECTION

DÉTECTEUR DE FUMÉE

CONTRÔLE D'ACCÈS

Sitex

protéger, c'est s'ouvrir l'avenir

SITEX SAS | 163 bis avenue de Clichy - Le Cardinet | 75017 Paris

L'INTRATONITUDE

C'est de choisir un nouvel interphone...

... qui ouvrira **AUSSI** la porte de l'immeuble !

INTRATONE, c'est bien plus qu'un simple interphone !
INTRATONE développe des solutions en interphonie pour faciliter la gestion des immeubles au quotidien.
La plateforme *www.intratone.info* pour piloter et suivre les prestataires ;
La boîte à clés pour savoir immédiatement où sont les clés de l'immeuble.

VIGIK

loi handicap CONFORME

Tél. 02.51.65.05.79.
www.intratone.fr

INTRATONE